

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Liisi Sünd

**ELU- VÕI ÄRIRUUMI ÜÜRILEPINGU ÜLEMINEK
KINNISASJA VÕÕRANDAMISEL JA KOORMAMISEL**

Magistritöö

Juhendaja: prof. *dr iur.* Irene Kull

Tartu
2019

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
1. Kinnisasja võõrandamine ja koormamine üürilepingu ülemineku eeldusena.....	9
1.1. Kinnisasja võõrandamine üürileandja õiguste ja kohustuste ülemineku eeldusena...	9
1.1.1. Kinnisasja võõrandamine.....	9
1.1.1. Üürniku valdus kinnisasja omaniku vahetuse hetkel	15
1.2. Kinnisasja võõrandamine sundtäitmisel ja pankrotimenetluses üürileandja õiguste ja kohustuste ülemineku eeldusena.....	20
1.3. Kinnisasja koormamine üürileandja õiguste ja kohustuste ülemineku eeldusena ...	24
1.3.1. Hoonestusõiguse või kasutusvalduse seadmine.....	24
1.3.2. Reaalservituudi ja isikliku kasutusõiguse seadmine	26
2. Elu- või äriruumide üürilepingu ülesütlemine tungival omavajadusel	29
2.1. Üürilepingu ülemineku ülesütlemise eeldusena.....	29
2.2. Üürilepingu ülesütlemine tungival omavajadusel.....	32
2.2.1. Tungiva omavajaduse hindamine eluruumi üürilepingu ülesütlemisel	32
2.2.2. Tungiva omavajaduse hindamine äriruumi üürilepingu ülesütlemisel	41
3. Üürilepingu ülesütlemise vältimine	46
3.1. Märke tegemine kinnistusraamatusse	46
3.1.1. Kinnistusraamatusse kantava märke eeldused	46
3.1.2. Nõusoleku saamine märke tegemiseks	49
3.2. Kokkuleppeline ülesütlemise õigusest loobumine.....	53
KOKKUVÕTE	55
TRANSFER OF RESIDENTIAL CONTRACT OR LEASE CONTRACT OF BUSINESS PREMISES DUE TO THE TRANSFER OR ENCUMBRANCE OF A LEASED THING..	59
Summary	59
KASUTATUD ALLIKAD	63
KASUTATUD KIRJANDUS	63
KASUTATUD ÕIGUSAKTID	65
KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA.....	65

SISSEJUHATUS

Elukvaliteedi ja üürituru uuringud näitavad, et vajadustele vastav ja taskukohane eluase on üks elukvaliteedi kesksetest näitajatest, ühtlasi nähakse aina enam üürikorteris sarnaselt omanikueluasemele enda kodu.¹ Energiamaajanduse arengukavas aastani 2030 on leitud, et üürimine on elanikkonna seas levinud üha enam kui omanikukasutuse alternatiiv, mille eelisteks on dünaamilisus, suurema liikumisvabaduse pakkumine ja pikaajaliste kohustuste võtmise vältimine.²

Euroopa üüriõiguse ja elamupoliitika uuringus 2017. aastast on leitud, et elamufondi kujunemist on pärast Eesti taasiseseisvumist 1991. aastal mõjutanud erastamine ja omandireform ning üldine elamuturu arenemine, mille tulemusena on Eestis valdav osa (97%) kinnisvarast eraomandis ning Eesti elamuturg iseloomustab kõrge elamispinna omamise protsent (ca 82% vabadest eluasemetest kuulub omanikele, võrdlusena Euroopa Liidu keskmine on ca 71%).³ Eesti Justiitsministeeriumi tellimusel koostatud eluruumi üüriõiguse analüüsis 2017. aastast selgub, et Eesti üüriturg moodustab kogu elamuturust väiksema osakaalu ehk ca 15-20% ning üüriturul on veel kasvuruumi. Minimaalseks üürituru suuruseks, millega oleks tagatud tööjõu vajalik mobiilsus ja teatud ühiskonnagruppidele ainuvõimalik ligipääs elamuturule, nimetatakse analüüsis 20-30%.⁴

Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüsis võib leida ka seisukoha, mille kohaselt Eesti üüri sektori väike osatähtsus kogu elamuturust võrreldes Lääne-Euroopaga tuleneb mitmetest ajaloolistest, ühiskondlikest ja majanduslikest teguritest ning mõju on avaldanud kindlasti see, et riigi senised meetmed on sihipäraselt olnud suunatud üksnes omanikukasutuse toetamisele.⁵ Näiteks arengukavas “Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013” olid suurimad

¹ Vt täpsemalt uuringut üüri- ja omanikueluaseme kohta –Toots, A., Idnurm, T. Kas omada või üürida? Eluasemepoliitika valikud vananevale Eestile, [RiTo nr 32, 2015](#).

² Energiamaajanduse arengukava aastani 2030 (2017). Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, lk 48. Arvutivõrgus: https://www.mkm.ee/sites/default/files/enmak_2030.pdf (08.03.2019).

³ Hussar, A. National Report of Estonia. TENLAW. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, last updated 14.09.2017, by ZERP., p. 5. Arvutivõrgus: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/EstoniaReport_18062014.pdf (08.03.2019).

⁴ Kull, I., Hussar, A. Eluruumi üüriõiguse analüüs. Tartu Ülikool, 2017. Koostatud Justiitsministeeriumi tellimusel. Mitteametlik tööversioon autori valduses, lk 8 (Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs).

⁵ Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs (viide 4), lk 5.

investeeringud eluaseme kättesaadavaks muutmiseks seotud paljulapseliste perede kodutoetusega ning maksustavast tulust eluasemelaenu intresside maha arvamise⁶.

Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüsis on leitud, et eluruumi üürimist ei peeta mõistlikuks alternatiiviks omanikueluaseme soetamisele ka põhjusel, et üürnikku ähvardab üürieluasemest väljatõstmise oht üürileandja suvaõiguse alusel. Üürnik sooviks pikaajast kindlust, et olukorras, kus üüritava eluaseme omanik vahetub, ei põhjusta uue omaniku tungiv omavajadus üürikodust ilma jäämist.⁷ Üürniku kindlustundele kinnisasja omaniku vahetumisel omab ka mõju see, et ei ole harvad juhud, mil peetakse vajalikuks kinnisasja võõrandamise põhjendusel üürileping üles öelda. Kuna võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS⁸) § 312 lõike 1 järgi võib kumbki pool tähtajatu elu- või äriruumi üürilepingu korraliselt üles öelda kolmekuulise etteteatamistähtajaga, ei osutu tõenäoliselt tähtajatu üürilepingu puhul – erinevalt tähtajalisest üürilepingust – korraline ülesütlemine üürileandja poolt kuigivõrd probleemseks.

Õiguskirjanduses on leitud, et kaitsmisväärtus on ka omaniku huvi omandiga vabalt ringi käia ning arvestada tuleb omandiõiguse piirangute proportsionaalsuse nõudega. Omandiõiguse teostamisele võivad seada piiranguid aga omakorda üürnike huvid.⁹ Üürniku kindlustunnet mõjutab regulatsioon, mis sätestab üürileandja õiguse kinnisasja võõrandada. Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüsis leitakse, et üürnikule stabiilse ja pikaajalise üürisuhte, paindliku elukorralduse ning üürileandja tema huvide, nagu näiteks õigus saada kindlat pikaajalist kasumit, peab tagama eelkõige võlaõigusseaduse regulatsioon.¹⁰

VÕS-i 15. peatükis sätestatud üüriregulatsioon on püsinud põhiosas samasisulisena peaaegu kakskümmend aastat ning selle aja jooksul on selgunud mitmed kitsaskohad ja turuosaliste huvi regulatsiooni ajakohasemaks muutmise vastu. Justiitsministeeriumis on koostatud sel eesmärgil võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu,¹¹ mille kohaselt jõustuvad

⁶ Energiamaajanduse arengukava aastani 2030 (2017). Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, lk 21. Arvutivõrgus: https://www.mkm.ee/sites/default/files/enmak_2030.pdf (08.03.2019). Alates 2017. aastast on alustanud riik üürieluruumide ehitamiseks majandusliku toetuse pakkumist. Vahendite saamiseks on kohalikel omavalitsustel võimalik taotleda KredEx-i abil elamufondi arendamise investeeringutoetust. Vt ka arvutivõrgus: <https://www.mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/alamumajandus#elamufondi-arendamise-investeeringutoetus-kohalikele-omavalitsustele5> (09.04.2019).

⁷ Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs (viide 4), lk 8-9.

⁸ Võlaõigusseadus. –RT I, 22.03.2018, 4.

⁹ Korthals Altes, W. K. Forced relocation and tenancy law in Europe. Cities, volume 52 (märts 2016), p. 80.

¹⁰ Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs (viide 4), lk 10.

¹¹ Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu. Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. 21.11.2018.a. Eelnõu toimiku number: 17-1504. Kättesaadav Justiitsministeeriumi eelnõude infosüsteemis, arvutivõrgus: <http://eelvoud.valitsus.ee/main#vRzX9e9r/> (26.02.2019).

planeeritavad seadusemuudatused 1. jaanuaril 2020. aastal. Eelnõu eesmärgiks on elavdada ja arendada üüriturgu ning pakkuda inimestele elukoha üürimise näol mõistlikku alternatiivi kodu omamisele.

Käesoleva magistritöö põhieesmärk on analüüsida üürniku õigusi elu- ja äriruumide võõrandamisel või koormamisel. Üürnik on ruumid üürinud mingil eesmärgil ja need on elu- ning äriruumide puhul erinevad. Kehtiv VÕS § 291 lg 1 ei erista uue omaniku õigust üles öelda elu- ja äriruumi üürilepingut uuele omanikule üleminekul ja üürilepingu ülesütlemise õiguse reguleerimisel. Magistritöö põhiliseks uurimisküsimuseks on üürniku õigus jätkata üürisuhet üürileandja vahetumisel VÕS §-s 291 sätestatud alusel. VÕS § 291 näeb ette, et üürilepingu esemeks oleva kinnisasja võõrandamise või koormamise korral lähevad üürileandja õigused ja kohustused kinnisasja omandajale üle. Kuivõrd VÕS § 291 kommentaari kohaselt on normi põhiliseks eesmärgiks kaitsta üürileandja muutumisel üürnikku, andes talle võimaluse nõuda üürilepingu jätkuvat täitmist,¹² uuritakse magistritöös kolme küsimust, milleks on üürileandja vahetumine, uue üürileandja õigus üürileping üles öelda ja üürniku õigus üürilepingu ülesütlemist vältida. Nimetatud kolmele uurimisküsimusele vastates on võimalik vastata magistritöö uurimisküsimusele, milleks on, kuidas ja millistel tingimustel on kaitstud üürniku huvi jätkata üürisuhet üürileandja vahetumisel sõltuvalt sellest, kas tegemist on elu- või äriruumiga.

Töös lähtutakse eeldusest, et üürnikul on õigustatud huvi selle vastu, et üürileandja vahetumine ei tooks kaasa muutust tema õiguslikus seisundis, kinnisasja omanikul või piiratud asjaõiguse omajal on seevastu huvi teostada enda omandiõigusest või piiratud asjaõigusest tulenevaid õiguseid. Seadus annab üürniku ja üürileandja vastandlike huvide kaitsmiseks erinevaid võimalusi. Olukorras, kus üürileping on VÕS § 291 alusel automaatselt üle läinud, annab VÕS § 323 uuele omanikule või piiratud asjaõiguse omandajale täiendava üürilepingu ülesütlemise aluse.¹³ Üürileandja ülesütlemisõiguse kasutamise vältimiseks annab seadus üürnikule VÕS § 324 kohase õiguse kanda enda üürilepingu kohta kinnistusraamatusse märged. Magistritöös esitatud küsimustele vastamisel on kasutatud kavandatavaid VÕS-i üürilepingu osas tehtavaid muudatusettepanekuid, mis peaks enam arvestama üürniku ja üürileandja huvidega.

¹² Varul, P. jt (koost.). VÕS § 291/1. – Võlaõigusseadus II. Eriosa (§§ 208-618) Komm vlj. Tallinn: Juura 2007.

¹³ Varul, P. jt (koost.) (viide 12), VÕS § 323/1.

Töö eesmärgist ja püstitatud uurimisküsimustest lähtudes on töö sisuline osa jaotatud kolmeks alaküsimuseks, milleks on üürileandja õiguste ja kohustuste üleminek, uue omaniku õigus üürileping üles öelda ja üürniku võimalused ülesütlemist vältida.

Töö esimeses peatükis on uuritud üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekut üürilepingu ülemineku eeldusena. Lähemalt analüüsitakse esimeses peatükis üürniku õigust jätkata üürisuhet üürileandja vahetumisel VÕS §-s 291 sätestatud alustel. Samuti otsitakse vastust küsimusele, millal peab valdus kinnisasja üürnikule minema, et eelpool viidatud säte kohalduks. Esimeses peatükis on kasutatud ka näiteid erinevustest üürilepingu ülesütlemisel üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekul võrdlusalustes (Šveitsi, Saksa ja Austria) riikides.

Töö teises peatükis analüüsitakse VÕS § 323 lõike 1 alusel üürilepingu ülesütlemise eeldusi ja otsitakse vastust küsimusele, kas uue omaniku tungiv omavajadus saab esineda situatsioonis, kus uus omanik pidi üürniku valdust arvestades ette nägema, et ta ei saa ruumi ise kasutada. Selgitatakse välja, milliste asjaoludega on sisustatud Eesti kohtupraktikas VÕS § 323 lõike 1 teises lauses nimetatud tungiva omavajaduse kriteeriumit elu- ja äriruumi üürilepingu puhul, võttes arvesse töö koostamisel analüüsitud kohtupraktikat ja Tallinna Üürikomisjoni otsuseid. Samuti uuritakse, kuidas ja milliste asjaoludega on sisustatud tungivat omavajadust võrdlusaluste riikide õiguses.

Töö kolmandas peatükis uuritakse, millised on võimalused üürilepingu ülesütlemist vältida. Selleks analüüsitakse kinnistusraamatusse märke tegemist, üürniku võimalusi saada üürileandjalt märke tegemiseks nõusolek, kinnistusraamatusse märke tegemise õiguslikku põhjendatust ja vajadust ning märke tegemise kaudu üürnikule pakutavat kaitset. Samuti uuritakse, millistel juhtudel on võimalik rakendada kokkuleppelist ülesütlemise õigusest loobumist.

Magistritöös on põhiliste allikadena kasutatud võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaannet,¹⁴ autori valduses olevat avaldamata võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaannet¹⁵ ja asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaannet,¹⁶ seaduste seletuskirju ja eelnõusid, üüriõiguse teemal tehtud teadusuuringuid ning õiguskirjandust. Oluliste allikadena seaduse sätete

¹⁴ Varul, P. jt (koost.) (viide 12).

¹⁵ Kull, I. jt (koost.). Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaanne (koostamisel). Mitteametlik tööversioon autori valduses.

¹⁶ Varul, P. jt (koost.). Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-d 1-167). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014.

sisustamisel on analüüsitud Riigikohtu ning alamastmete kohtute praktikat, lisaks Tallinna Üürikomisjoni otsuseid. Välisriikide üüriõigust on uuritud originaaltekstide ja teadusprojekti TENLAW “Üüriõigus ja elamupoliitika mitmetasandilises Euroopas” konsortsiumi töögruppide Šveitsi, Saksa ja Austria raportite abil.¹⁷ Eesti õigusega võrdlemiseks on kasutatud Šveitsi, Saksa ja Austria õigust põhjusel, et VÕS 15. peatüki üürilepingu regulatsiooni eeskujuks on olnud vastavalt Šveitsi tsiviilseadustik (*Schweizerisches Obligationenrecht*¹⁸ - edaspidi OR), Saksa tsiviilseadustik (*Bürgerliches Gesetzbuch*¹⁹ - edaspidi BGB) ning Austria tsiviilseadustik (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*²⁰ - edaspidi ABGB).

Varasemalt on üürilepingu üleminekut ja ülesütlemise õigust käsitletud mitmetes teadustöödes. H. Rikand on eluruumi üürilepingu ülesütlemist kinnisasja omaniku vahetumisel käsitlenud oma 2013. aastal valminud magistritöös,²¹ kus ta asus seisukohale, et tungivaks omavajaduseks tuleks pidada objektiivselt põhjendatud omandaja soovi eluruumi ise asuda kasutama. Veel pidas H. Rikand probleemseks üürnike vähest teadlikkust üürilepingu kohta märke tegemise võimalusest ning pakkus lahendusena teha sellel suunal rohkem avalikku teavitustööd. Nimetatud magistritöö valmimisest alates on tekkinud aja jooksul juurde uut uurimist väärt kohtupraktikat, läbi viidud mitmeid põhjalikke üüriõiguse uuringuid ning koostatud Justiitsministeeriumi poolt võlaõigusseaduse muutmise eelnõu. Seetõttu keskendutakse töös uuema kohtupraktika analüüsimisele ja käesoleva töö kirjutamise hetkel (seisuga aprill 2019) regulatsioonis kavandavate muudatuste hindamisele. Üürileandja tungiva omavajaduse mõistet kitsamalt on analüüsinud 2009. aastal Juridicas avaldatud artiklis K. Haavasalu.²²

Magistritöös on kasutatud VÕS normide teleoloogilist, ajaloolist ning grammatilist tõlgendamismeetodit, kasutades seaduse seletuskirja ning kommentaare. Võrdlevat meetodit on kasutatud selgitamaks välja, kuidas on üürniku õiguste kaitse elu- ja äriruumide võõrandamisel või koormamisel tagatud võrdlusaluste riikide õiguses ning toomaks välja erinevusi Eesti õiguse ja võrdlusaluste riikide õiguse vahel. Töö sisaldab kohtupraktika empiirilist analüüsi, milles on kasutatud Riigi Teataja andmebaasis sisalduvaid alamastmete

¹⁷ TENLAW: “Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe” last updated 21.06.2017, Universität Bremen by ZERP. Arvutivõrgus: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/> (07.03.2019).

¹⁸ Schweizerisches Obligationenrecht. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze.ch/inh/inhsub220.htm> (13.03.2019).

¹⁹ Bürgerliches Gesetzbuch. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> (13.03.2019).

²⁰ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch. Arvutivõrgus: <https://www.jusline.at/gesetz/abgb/gesamt> (13.03.2019).

²¹ Rikand, H. Eluruumi üürilepingu ülesütlemine kinnisasja omaniku vahetumisel. Magistritöö. Tartu: Tartu Ülikooli õigusteaduskond 2013, lk 69.

²² Haavasalu, K. Üürileandja tungiva omavajaduse mõiste. – Juridica, 2009/7.

kohtute ja Riigikohtu lahendeid ajavahemikus 1.01.2004 kuni 1.01.2019 ning Tallinna Üürikomisjoni lahendeid alates 1.01.2005. Kohtupraktikat on kasutatud selleks, et analüüsida üürniku õiguste kaitset kinnisasja võõrandamisel või koormamisel.

Magistritööd kõige enam iseloomustavad märksõnad: lepinguõigus, üürimine (eluruumid), üürnikud, üürilepingud, üürikorterid.

1. Kinnisasja võõrandamine ja koormamine üürilepingu ülemineku eeldusena

1.1. Kinnisasja võõrandamine üürileandja õiguste ja kohustuste ülemineku eeldusena

1.1.1. Kinnisasja võõrandamine

Üüriõiguse printsiip “müük ei murra üüri”²³ ei ole tundmatu põhimõte, kuivõrd seda põhimõtet tunnustas enne VÕS-i jõustumist kehtinud elamuseadus²⁴ ja seda kohtab varasemas õiguskirjanduses.²⁵ Võib võrdlusena välja tuua, et *emptio non tollit locatum* põhimõtet on tunnustatud ka nii Saksa, Šveitsi kui ka Austria õiguses ning näiteks Euroopa Liidu riikide üürisuhete regulatsiooni võrdlevas uurimuses on üürilepingu ülemineku põhimõtte olemasolu riigi õiguskorras kasutatud ühe kriteeriumina hindamaks, kas üürnikule on tagatud üürisuhetes stabiilsus. Nendes riikides, kus põhimõte on tugevamini väljendunud, loetakse õiguskirjanduses üürniku kaitset tugevamaks.²⁶ Seega, kui kinnisasja omaniku vahetusel üürilepingu püsijäämise regulatsioon on puudulik või üürileping püsima ei jää, võib üürniku seisundit üüriturul pidada ebastabiilsemaks. Riigikohtu arvamuses võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsuse kohta leetakse, et kui kaaluda VÕS §-s 291 sätestatud regulatsiooni muutmist, võib Eesti õigus oluliselt eristuda teiste riikide õigusest.²⁷

Hussari uurimusest selgub, et Euroopa eri riikide regulatsioonides võib siiski kohata väikeseid erinevusi, mis seisnevad näiteks kinnistusraamatusse märke kandmise ja üürniku valduse tähenduses kui ka kinnisasja nn tavapärase võõrandamise eristamises täitemenetluses kinnisasja võõrandamisest. Samuti on erinev uue üürileandja üürilepingu ülesütlemisõiguse võimaluste praktika eri riikides.²⁸ Eesti vastava sätte VÕS § 291 lg 2 allikaks²⁹ on olnud Saksa

²³ Varul, P. jt (koost.) (viide 16). AÕS § 64¹/3.12.2.a.

²⁴ Eesti Vabariigi elamuseadus. RT 1992, 17, 254, 23.04.1992, 30.06.2002. Elamuseadus § 34 sätestas, et eluruumi omandiõiguse üleminekul jääb varem sõlmitud üürileping jõusse ka uue omaniku puhul.

²⁵ Schlechtriem, P. Võlaõigus. Eriosa. Tallinn: Juura, 2000, lk 82.

²⁶ Vt täpsemalt Schmid, C. U. Tenancy Law and Housing Policy in Europe: Towards Regulatory Equilibrium. Edward Elgar Publishing, Jan 26, 2018, pp. 10-11. Arvutivõrgus: https://books.google.ee/books/about/Tenancy_Law_and_Housing_Policy_in_Europe.html?id=J7FIDwAAQBAJ&redir_esc=y/ (26.02.2019).

²⁷ Riigikohtu aramus võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsuse (VTK) (üüriõigus) kohta. 21.02.2018 kiri nr 6-6/17-61, p 7.2. Kättesaadav Justiitsministeeriumi eelnõude infosüsteemis. Toimik nr 17-1504.

²⁸ Hussar, A. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõigulik analüüs. 03.11.2015, lk 25. Arvutivõrgus: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/eluruumi_uurioiguse_analuus.pdf/ (08.04.2019).

²⁹ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 291/2.

õiguses sisalduv analoogne säte BGB § 566. Šveitsis viidi „müük ei murra üüri“ põhimõtte OR-i artiklisse 261 sisse alles 1990. aasta üüriõiguse reformiga.³⁰ Veidi erinev on olukord Austria õiguse puhul, kus üürilepingu üleminekut uuele omanikule reguleerib ABGB § 1120. ABGB § 1120 näeb ette üürilepingu ülemineku, kuid uus üürileandja ei ole seotud üürilepingu kestvusega ning lepingut on võimalik üles öelda.³¹ Kui kehtiva üürilepingu kohta on kantud märge kinnistusraamatusse, käsitletakse ABGB § 1150 kohaselt üürilepingut nagu asjaõigust ning järgnev omanik peab lubama üürnikul üüritud kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada.³² Seega sõltub erinevalt Eesti õigusest Austria õiguses üürilepingu üleminek kinnistusraamatusse kantud märkest.

Üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleminek VÕS § 291 lg 1 järgi eeldab, et toimunud on kinnisasja võõrandamine. Selleks, et omandiõiguse üleminek toimuks, tuleb lisaks müügilepingule sõlmida poolte vahel asjaõigusseaduse³³ (edaspidi AÕS) § 64¹ järgi asjaõigusleping ning teha kanne kinnistusraamatusse. Võõrandamise hetkeks tuleb pidada kinnisasja omandiõiguse ülemineku hetke.³⁴ Praktikas oleks siiski omandaja ja võõrandaja jaoks ebamugav kokku leppida, et kõikide üürilepingust tulenevate kohustuste üleminek toimub kinnistusraamatusse kandmise hetkest, mistõttu lepivad reeglina osapooled juba müügilepingus kokku, mis hetkest omandajal võõrandajal veel lasuvate kohustuste täitmine tekib.³⁵ Sel juhul on võimalik pooltel arvesse võtta olemasolevaid kohustusi ning arvestada nende täitmise tähtaegadega. Üürnik peaks lepingu täitmise nõude eeldusena kontrollima, kas üürileandja on omanik, kuna üürileping läheb üle vaid siis, kui üürilepingu on sõlminud isik, kes oli üürilepingu sõlmimise ajal kinnisasja omanik.³⁶ Seega ei saa uuele üürileandjale üle minna sellised lepingud, mis on sõlmitud muu isiku kui omaniku poolt.

Üürilepingu üleminekul tuleb eristada elu- ja äriruumi üürnikku. Kui äriruumide üürimisel on eesmärk ruumide kasutamine majandus- või kutsetegevusega seoses, siis eluruumi üürilepingu

³⁰ Vt Wehrmüller, A. National Report for Switzerland TENLAW. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, p. 59. Arvutivõrgus: https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwitzerlandReport_24072014.pdf, (08.04.2019).

³¹ Vt Hofmann, R. National Report of Austria. 1-st Edition (09/2015). TENLAW. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. last updated 14.09.2017, by ZERP, p. 108. Arvutivõrgus: https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/AustriaReport_24092015.pdf (08.04.2019).

³² Selgitust sätte kohaldamise kohta vt *Ibid.*, p. 115.

³³ Asjaõigusseadus. – RT I, 29.06.2018, 7.

³⁴ Vt ka RKTKo 3-2-1-137-08 p 12.

³⁵ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 304/4.1.

³⁶ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 291/3.3.

sõlmimisel võib eeldada eesmärki elada üüritud ruumides püsivalt. Näiteks on 2014. aastal Suurbritannias läbi viidud uuringus leitud, et üürikodu seostavad inimesed enda heaolutunde ja identiteediga.³⁷ Eestis on aga ootused elukohale teistsugused ning suurem osa elanikke eelistab üürimise asemel isikliku eluaseme omamist. Eesti Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi tellimusel 2016. aastal koostatud uuringust „Eesti elanike hoiakud ja olukord eluasemeturul“ selgub, et 65% Eesti elanikest eelistab võimalusel uue elamise ostmist ning vaid 26% üürimist. Kui ostusoovi põhjendatakse valdavalt vajadusega omanditunde järgi (47%), siis elamispinna üürimise eelistuse taga on kõige sagedamini majanduslikud põhjused (53%).³⁸

Eluruumi üürniku puhul tuleb arvesse võtta kodu puutumatuse õigust, mis on sätestatud Eesti põhiseaduse (edaspidi PS³⁹) §-s 33. PS § 33 kaitseb muuhulgas ka eluruumist väljatõstmise eest.⁴⁰ Kodu põhiõigust kaitstakse peale põhiseaduse veel mitmetes õigusaktides. Esile võib tuua Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni (edaspidi EIÕK⁴¹) I protokoll, mille artikkel 8 kaitsealas on õigus olemasoleva kodu säilitamisele.⁴² Euroopa Inimõiguste Kohus on eluruumi üürniku kaitset põhjalikumalt selgitanud ja toonud välja seisukoha, et EIÕK artikkel 8 peaks andma isikule, kes riskib kodust ilmajäämisega, õiguse väljatõstmiseks kasutatud vahendite proportsionaalsuse hindamiseks sõltumatu organi poolt, isegi kui siseriikliku õiguse kohaselt on eluruumi kasutamise õigus lõppenud.⁴³ Eluruumist väljatõõtmine on õigustatud üksnes üürileandja huvide olulise kahjustamise korral ning riigi kohustus on õiguste kaitsmisel olla aktiivne ja luua vastavad seaduslikud kaitsemehhanismid.⁴⁴ Seega võib väita, et VÕS § 291 kaudu täidetakse kaudselt riigi kohustust kaitsta üürniku kodu

³⁷ Vt täpsemalt. Easthope, H. Making a Rental Property Home. *Housing Studies* (2014). Volume 29, Issue 5, p 581. Arvutivõrgus: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/02673037.2013.873115> (09.04.2019). Eestis vastavate uuringute kohta andmed puuduvad.

³⁸ Eesti elanike hoiakud ja olukord eluasemeturul. OÜ Faktum & Ariko, märts 2016. Koostatud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi tellimusel, lk 25. Arvutivõrgus: https://www.mkm.ee/sites/default/files/eesti_elanike_hoiakud_ja_olukord_eluasemeturul_uuringuaruanne_2016.pdf (25.04.2019).

³⁹ Eesti Vabariigi Põhiseadus. – RT 1992, 26, 349; RT I, 15.05.2015, 2.

⁴⁰ Madise, Ü. (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Neljas, parandatud ja täiendatud väljaanne. Tallinn: Juura, 2017. PS § 33/6. Arvutivõrgus: https://pohiseadus.ee/public/EVPS_kommeteeritud_valjaanne_2017.pdf (29.03.2019).

⁴¹ Inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon. RT II 1996, 11, 34 (uus redaktsioon RT II 2010, 14, 54).

⁴² Põhiseaduse kommenteeritud väljaanne. PS § 33/2.

⁴³ Schmid, C. U., Dinse, J. R. Towards a Common Core of Residential Tenancy Law in Europe? The Impact of the European Court of Human Rights on Tenancy Law. University Bremen. ZERP. 1/July 2013. Zentrum für Europäische Rechtspolitik, p 10.

⁴⁴ Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsus (üüriõigus) (edaspidi VTK) .12.2017, lk 59. Arvutivõrgus: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uurioiguse_muudatuste_vtk.pdf, (26.02.2019).

puutumatus. Kui VÕS §-s 291 sisalduvat regulatsiooni muuta, võib Justiitsministeeriumi hinnangul tekkida selle põhimõtte tagamisega probleeme.⁴⁵

Kui tegemist on äriruumi üürnikuga, tuleb peamiselt arvesse võtta äriruumi üürniku PS §-s 31 sätestatud õigust tegeleda ettevõtlusega. Riigikohus on tõlgendanud ettevõtluse mõistet võrdlemisi laialt ning lugenud ettevõtlust hõlmavaks igasugust “tulu saamise eesmärgil toimuvat tegevust”.⁴⁶ Seega võib äriruumi üürniku õigus arendada majandustegevust olla laialt tõlgendatav ning hõlmata endas mitmesuguseid ärilisi tegevusi. Kui kinnisasja võõrandamisel ei ole üürnikule tagatud üürilepingu jätkumine, kaotab äriruumi üürnik üürileandja vahetumise tagajärjena äriruumi enda kaupade müümiseks või teenuse osutamiseks. Üürilepingu lõppemine võib osutada üürnikule majanduslikus mõistes võrdlemisi kahjulikuks ja üürnikul võivad seoses üüritava äriruumi kaotamisega tekkida erinevad kahjunõuded (näiteks varaline kahju ja saamata jäänud tulu).

VÕS §-s 291 sätestatud regulatsiooni muutmise seoses avaldatud arvamustest võiks esile tõsta Eesti Linnade Liidu arvamuse, mille on leitud, et hetkel kehtiv lahendus on sisuliselt põhjendatud ning ei vaja muutmist. Seisukohale, et olemasolevat regulatsiooni ei ole vaja muuta, on asunud ka üüriõiguse VTK-s ning Rahandusministeeriumi⁴⁷ ja Tallinna Linnavalitsuse⁴⁸ koostatud arvamustes seaduse muutmise ettepanekule ning 2017. aastal koostatud „Eluruumi üüriõiguse analüüsis”.⁴⁹

VÕS § 291 kommentaarides leitakse, et üürnik on üürilepingus reeglina nõrgemaks ning tugevamat kaitset vajavaks pooleks ning üürilepinguga koormatud kinnisasja võõrandamisel võib tekkida olukord, kus lepingu täitmine pärast seda, kui on vahetunud üüripinna omanik, on VÕS § 108 lg 2 p 1 järgi täitmise võimatuse tõttu välistatud, kuna VÕS § 2 lõike 1 mõistes on üürileping võlaõiguslik leping, mis kehtib vaid konkreetsete isikute suhtes.⁵⁰ Kuna üürniku ja üürileandja vaheline lepinguline suhe lõpeb, ei ole üürnikul võimalik nõudeid uue üürileandja vastu maksma panna. Samuti puuduvad sellisel juhul nõude esitamiseks muud seadusest tulenevad alused, mida üürnik saaks kasutada.

⁴⁵ VTK (viide 44), lk 53.

⁴⁶ Madise, Ü. (toim). PS § 31/5.

⁴⁷ Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsuse kooskõlastamine. Rahandusministeeriumi kooskõlastuskiri nr 1.1-11/3340-2, 12.03.2018.

⁴⁸ Eesti Linnade Liit. Arvamus võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsuse kohta. 22.02.2018 nr 5-1/201-1.

⁴⁹ Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs (viide 4), lk 61.

⁵⁰ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 291/3.1.

Peab märkima, et kuigi VÕS § 291 eesmärk on tagada, et üürnikul oleks üürileandja vahetumisel võimalik jätkata üürilepingut ning anda üürnikule kindlustunne tema õigusliku staatuse kehtima jäämises kinnisasja võõrandamisel, ei sea see kinnisasja omanikule piiranguid üürileping enne kinnisasja võõrandamist VÕS-is sätestatud mõnel muul õiguslikul alusel üles öelda. Probleemne on, et sageli peetakse vajalikuks üürileping üles öelda põhjendusel, et kinnisasi soovitakse müüa. Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüsis on leitud, et üürileandja suvaõiguse alusel väljatõstmise oht ei taga üürnikele piisavalt kindlust ning erasektori üürilepingu regulatsioon ei kaitse piisavalt üürileandja suva eest. Eeskujuks on toodud siinkohal põhimõtte, mille kohaselt lähevad ettevõtte üleandmisega üle töölepingud ning laenuleping, millest tuleneva nõude loovutamisel ei pea laenuvõtja laenuandjale kogu laenu tagasi maksma.⁵¹ Küll aga ei pruugi üürilepingu puhul selle üleminek toimuda, kui lepingu ülesütlemine toimub enne kinnisasja võõrandamist. Sel juhul ei tule VÕS § 291 lõppkokkuvõttes kohaldamisele ja üürileping kinnisasja võõrandamisel üle ei lähe.

Üürileandja saab üürilepingu üleminekut mitmel viisil vältida, näiteks tehes üürnikule üürilepingu lõpetamise ettepaneku⁵² ning kui üürnik sellega nõustub, lõppeb üürileping kokkuleppel. Kuigi VÕS § 291 sisustamine iseenesest ei tekita näiteks Tallinna Üürikomisjoni praktikas vaidlusi ja põhivaidlus on olnud seotud mõne muu rahalise nõudega,⁵³ võib pidada pidada muret tekitavaks, et VÕS § 291 ette nähtud üürilepingu seaduse alusel üleminek ei kohaldunud neljas töö käigus analüüsitud Tallinna Üürikomisjoni otsuses. Uuritud lahendites lõppes üürileping seoses üürileandja sooviga üüritud kinnisasi võõrandada. Komisjon tuvastas, et pooled lõpetasid üürilepingu kokkuleppel või ei olnud komisjoni hinnangul üürilepingu ülesütlemise õiguslik alus vaidluse lahendamisel tähtsust omavaks asjaoluks.⁵⁴

Ühes vaidluses, kus Tallinna Üürikomisjon tuvastas, et üürileping oli lõppenud kokkuleppel, on analüüsitud lepingu ülesütlemist ka põhjalikumalt. Tallinna Üürikomisjon tõlgendas üürilepingu ülesütlemist VÕS-i üldnormide abil. Komisjoni hinnangul oli võimalik üürileandja esindajast maakleri kirja tõlgendada pakkumusena üürileping ennetähtaegselt lõpetada,

⁵¹ Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs (viide 4), lk 7-9.

⁵² Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 291/4.

⁵³ Tallinna Üürikomisjoni 15.01.2015. a otsus nr 11-1/129/14; Tallinna Üürikomisjoni 17.01.2011. a otsus nr 11-1/126/10; Tallinna Üürikomisjoni 18.06.2009. a otsus nr ÜK-2/96/08.

⁵⁴ Vt nt Tallinna Üürikomisjoni 12.04.2018. a otsus nr 11-1/15/18; Tallinna Üürikomisjoni 27.06.2018. a otsus nr 11-1/35/18; Tallinna Üürikomisjoni 12.10.2015. a otsus nr 11-1/84/15; Tallinna Üürikomisjoni 19.11.2015. a otsus nr 11-1/103/15.

viidates VÕS § 16 lõikele 1, mis sätestab pakkumuse mõiste. Üürniku vastust, et ta on leidnud endale uue üürikorteri ning valmis välja kolima, sai komisjoni arvamusel käsitleda nõustumusena, viidates VÕS § 20 lõikele 1, mis määratleb nõustumuse (aktsepti) definitsiooni. Komisjon põhjendas enda seisukohta, et leping on lõppenud poolte kokkuleppel, VÕS § 23 lõikega 2, mis näeb ette kohustuse teha teise lepingupoolega koostööd.⁵⁵ Komisjon oli jätnud analüüsimata VÕS-is sätestatud erinormid ning kaalumata, kas lepingu ülesütlemiseks oli olemas mõni VÕS-i eriosas sätestatud alus. Samas on võimalik ka lepingu lõpetamine pooltevahelisel kokkuleppel, juhul kui mõlemad lepingupoolel sellega nõustuvad.

Seega ei kohaldu VÕS § 291, kui lepingu ülesütlemine toimub enne kinnisasja võõrandamist uuele omanikule. Kui üürileandjal tekib soov üürnikust enne võõrandamist „vabaneda“, ei ole lepingu üleminek üürniku jaoks tagatud. Üürileandjal on ikkagi mitmeid võimalusi üürilepingu ülesütlemiseks. Peale kokkuleppelise üürilepingu lõpetamise on kummalgi lepingupoolel õigus öelda tähtajatu üürileping üles korraliselt VÕS § 311 lõike 1 alusel VÕS §-s 312 sätestatud tähtaegadest kinni pidades. Tähtajaline üürileping lõpeb tähtaja möödumisel, kui kumbki pool pole lepingut varem erakorraliselt üles öelnud. Juhul, kui üürnik lepingu lõpetamisega nõus ei ole, saab üürileandja kontrollida, kas ei esine lepingu erakorralise lõpetamise aluseid.⁵⁶ Erakorraliselt VÕS § 313 jj sätestatud alustel võib kumbki lepingupool nii tähtajatu kui ka tähtajalise üürilepingu üles öelda. VÕS § 313 lõige 1 nõuab erakorraliseks ülesütlemiseks mõjuvat põhjust. Sama paragrahvi lõike 2 järgi on erakorraline ülesütlemine on lubatud eelkõige VÕS §-des 314–319 nimetatud asjaoludel. Seega, juhul kui esineb kasvõi üks neist alustest, on üürileandjal samuti võimalik üürileping üles öelda.

Kokkuvõttes on mitmeid põhjuseid, miks üürileandja võib pidada mõistlikuks või eelistada enne kinnisasja võõrandamist üürileping üles öelda. Kinnisasja üürileping mõjutab kahtlemata kinnisasja väärtust. Nii võib üürilepinguga koormatud kinnisasja turuhind osutada tunduvalt madalamaks kui ilma üürilepinguta kinnisasja hind. Samuti on sellist kinnisasja keerulisem võõrandada, kuna arvestama peab kinnisasja valdava üürniku huvidega. Selles olukorras oleks saaks üürnik end kaitsta, kui selgitab enne kinnisasja üürilepingu sõlmimist välja, kas üürile pakutavat kinnisasja on omanikul plaanis lähitulevikus võõrandada ning võtta arvesse sellega kaasnevaid riske. Teisalt ei peaks selle arvesse võtmine olema ainult üürniku risk.

⁵⁵ Tallinna Üürikomisjoni 19.11.2015. a otsus nr 11-1/103/15, üürikomisjoni otsuse põhjendused.

⁵⁶ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 291/4.

See, kas kinnisasi on plaanis lähitulevikus võõrandada, võiks olla informatsiooniks, mis avaldatakse teisele poolele lepingueelsete läbirääkimiste käigus, kuna see võib olla oluliseks faktoriks, mis mõjutab üürniku soovi kinnisasja suhtes üürileping sõlmida. Näiteks leidis analüüsitud üürivaidlusasjade seas juhtum, kus üürnik ja üürileandja leppisid kokku, et juhul, kui üürileandja müüb korteri maha enne seda, kui täitub kaks kuud üürilepingu sõlmimisest, tagastab omanik üürnikule tekitatud ebamugavuste ja kolimiskulude katteks üürilepingu sõlmimisel tasutud maakleritasu.⁵⁷ Üürnik võttis selles kaasuses teadliku riski, et korter lähiajal võõrandatakse ning üürileandja võib sel põhjusel üürilepingu üles öelda. Kompensatsioonina oli üürnik nõus kokkuleppega, mille kohaselt saab ta teatud tingimustel ettemakstud maakleritasu tagasi.

Võib järeldada, et kui üürileping võõrandamisel üle ei lähe, võiks kinnisasja omanikuga tehtud majanduslikult soodne kokkulepe olla üürnikule motivatsiooniks üürida kinnisasja, mida on tulevikus plaanis võõrandada. Üürniku motiveerimiseks on soovitatud kehtestada korterile, mida on lähiajal plaanis võõrandada, kehtestada välja üürimisel madalam üüritasu kui on analoogsete korterite keskmine üür piirkonnas. Väiksem üür võiks kompenseerida üürniku elurütmi segamise ja kodurahu häirimise müümise käigus.⁵⁸ Selline lahendus kahtlemata kõigile üürnikele ei sobi. Teadmatus omaniku konkreetsetest kavatsustest üüritava kinnisasja suhtes võib tekitada üürnikes ebakindlust.⁵⁹

1.1.1. Üürniku valdus kinnisasja omaniku vahetuse hetkel

VÕS § 291 kohaldamise tingimuseks on see, et kinnisasi on kinnisasja omaniku vahetuse hetkel kinnisasja üürniku otseses valduses. Enne VÕS-i jõustumist kehtinud elamuseadus valduse eeldust ette ei näinud ning nii oli võimalik, et omandaja avastab alles mitu kuud pärast omanikuks saamist üllatuslikult kinnisasja koormavad üürilepingud.⁶⁰ Võib arvata, et siin all mõeldud ühe juhtumina seda, kui esialgse omaniku ja üürniku vahel on sõlmitud näiline üürileping, kus üürnik püsivalt kinnisasja ei valdagi. Kui üürnik nõuab kinnisasja valdust alles

⁵⁷ Tallinna Üürikomisjoni 27.01.2014. a otsus 11-1/102/13, üürikomisjoni otsuse põhjendused.

⁵⁸ Kivisalu, K. Kuidas müüa korterit, kus elab sees üürnik? Domus Kinnisvara. 09.10.2015. Arvutivõrgus: <https://domuskinnisvara.ee/2015/10/09/kuidas-muua-korterit-kus-elab-sees-uurnik/> (26.02.2019).

⁵⁹ Rauk, K. Müüki ootav kodu anna üürile. Äripäeva kinnisvara uudised. 13.09.2015. Arvutivõrgus: <https://www.ariptev.ee/uudised/2015/09/13/muuki-ootav-kodu-uurile> (26.02.2019).

⁶⁰ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 291/3.3.

mitu kuud hiljem, ei saa ilmselt olla kinnisasja omandamise ajal asi üürniku valduses. Vastasel juhul oleks omandajal võimalik kinnisasjale juba sisse kolides üürniku valdus kindlaks teha. Tulenevalt sellest, et üürileandjal on kohustus üürnikule kasutamiseks ruum üle anda (VÕS § 271 lg 1) ning üürnikul kui kaudsel valdajal on omaniku vastu üürisuhte alusel väljanõudeõigus,⁶¹ on üürnikul õigus nõuda üürilepingu alusel asja enda valdusesse, kui ta seda veel mingil põhjusel ei ole saanud. Seega peaks üürnikul valduse puudumine tulema kõne alla harvematel juhtudel.

Valduse nõude eesmärk on tagada õigussuhete selgus ja kehtiva üürilepingu objektiivne nähtavus kinnisasja omandaja jaoks. Kinnisasja omandajale ei ole üürniku olemasolu nähtav, kui üürnikul kinnisasja valdus puudub. VÕS-i kommentaaride kohaselt on valduse nõue lisatud kinnisasja omandaja huvides, kuna pole ükskõik, kas ostja saab ostetavat maja asuda ise kasutama või peab ta majas taluma üürnikke.⁶² Seega peab uuel omanikul juba enne kinnisasja omandamist olema võimalus näha, kas kinnisasja valdavad üürnikud ning seda tuleb kinnisasja omandamisel arvesse võtta. Ka teistes riikides on valduse nõude, sarnaselt registrikandega, eesmärk muuta üürniku olemasolu ostjale äratuntavaks.⁶³ Valduse nõue sisaldub Saksa õiguses BGB §-s 566, selle erisusega, et BGB § 567a sätestab piirangu, mille kohaselt juhul, kui valdust ei ole üürnikule pärast üürilepingu sõlmimist üle antud, on omandaja seotud üürilepinguga ainult selles ulatuses, milles ta on võõrandajaga kokku leppinud.⁶⁴ Šveitsi õiguses, erinevalt Eesti ja Saksa õigusest, ei ole üürniku valdust tingimuseks seatud.⁶⁵

Kohtupraktikas on tõlgendatud üürniku valduse küsimust erinevalt. Probleemne on, kas üürnik peab valdama üürilepingu üleminekuks eluruumi just üürileandja vahetumise hetkel. Seisukohad selles küsimuses on õiguskirjanduses ja kohtupraktikas vaieldavad. Riigikohtu otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-9-06 väljendatud seisukoha järgi ei ole VÕS § 291 kohaldamise eelduseks see, et üürnik valdaks eluruumi just üürileandja vahetumise hetkel. Samuti ei ole nõutav, et iga uus üürileandja annaks üürnikule valduse üle. Viidatud otsuses pidas Riigikohus VÕS § 291 lg 1 eesmärgiks eelkõige üürnike kaitse tagamist omaniku vahetumise korral.

⁶¹ Varul, P. jt (koost.) (viide 16). AÕS § 32/3.3.

⁶² Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 291/5.2.

⁶³ Hussar, A. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs (viide 28), lk 25-26 ja lk 36 asuv tabel nr 4.

⁶⁴ Cornelius, J., Rzeznik, J. National Report of Germany. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, 2017, p. 124. Arvutivõrgus: https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport_09052014.pdf/ (26.02.2019).

⁶⁵ Hussar, A. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs (viide 28), lk 26.

Täiendavalt märkis Riigikohus, et üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused lähevad VÕS § 291 lg 1 alusel üle ka siis, kui valdus kaotati eelmise üürileandja omavoli tõttu.⁶⁶

Seisukohta, et valdus ei ole üürilepingu üleminekuks esmavajalik tingimus, on Riigikohus väljendanud ka varem, otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-136-04, kuigi selles kaasuses võttis Riigikohus seisukoha VÕS § 291 lõike 2 suhtes.⁶⁷ Erinevalt otsusest tsiviilasjas 3-2-1-9-06, kus Riigikohus pidas sätte eesmärgiks üürniku huvide kaitset, sedastas Riigikohus viidatud otsuses 2004. aastast, et norm kaitseb eelkõige omandaja huvisid.⁶⁸ Seega on kohus pidanud vajalikuks nii üürniku kui ka omandaja huvide kaitset. Riigikohus on aga hilisemas praktikas tunnistanud valdust kui üürilepingu ülemineku eeldust VÕS § 291 lg 1 alusel.⁶⁹ Üürniku valduse vajalikkust on tunnistanud Tartu Ringkonnakohtu⁷⁰ ja Harju Maakohtu⁷¹ praktikas.

Võib järeldada, et kuigi üldiselt tunnistatakse praktikas üürniku valduse vajalikkust, on Riigikohtu praktika kohaselt teatud olukordades vajalik tunnistada üürilepingu üleminekut uuele omanikule ka üürniku valduse puudumisel. Põhjuseks võib olla see, et üürnik on kaotanud valduse omaniku omavoli tõttu. Kui arvestada sätte eesmärgiga, siis Riigikohtu tõlgendus, mis valdust alati ei eelda, kaitseb peamiselt üürniku huve. Sama seisukohta on väljendanud Justiitsministeerium.⁷² Töö autori arvates võib erandlikes olukordades valdusega mitteamistamine olla põhjendatud. Juhtumeid, kus on sõlmitud üürileping, aga üürnik ei ole mingil põhjusel valdust saanud, peab vajadusel vaatlema eraldi. Üürniku valduse puudumisel võib olla mitmeid põhjuseid. Näiteks, juhul kui aluseks on üürileandjast tulenevad põhjused, on õigustatud kaitsta eelkõige üürniku huvi asja vallata.

Juhul, kui üürileping on sõlmitud ettekavatsetult nii, et üürnikule valdust üle ei anta, on üürilepingu ülemineku kaheldav. Kui üürileping tunnistatakse heade kommete vastaseks TsÜS § 86 mõistes, peaks üürilepingu ülemineku uuele omanikule kindlasti eitama. Näiteks on Harju Maakohus 2013. aastal⁷³ leidnud, et üürileping ei lähe VÕS § 291 lg 1 alusel uuele omanikule üle olukorras, kus üürileping on sõlmitud poolte vahel mõned päevad enne kinnisasja

⁶⁶ RKTko 3-2-1-9-06 p 13.

⁶⁷ RKTko 3-2-1-136-04 p 43.

⁶⁸ *Ibid.*, p 42.

⁶⁹ RKTko 3-2-1-179-15 p 28 ja RKTko 3-2-1-5-13 p 20.

⁷⁰ TrtRnKo 2-15-6044 p 9.

⁷¹ HMKo 2-13-55632 p 37.

⁷² VTK (viide 44), lk 52.

⁷³ HMKo 2-13-55632 p 37.

võõrandamist ning näeb ette kinnisasja valduse ülemineku üürnikule alles pärast kahe aasta möödumist. Tallinna Ringkonnakohus märkis viidatud tsiviilasjas täiendavalt, et sellist lepingut võiks pidada ühtlasi heade kommete vastaseks ja seega tühiseks.⁷⁴ Vaieldamatult ei ole sellisel juhul üürilepingu üleminek põhjendatud, kindlasti ei ole võimalik ka aktsepteerida seda, et omandajale läheb üle üürileping, mille kohaselt saab üürnik endale kinnistu valduse alles pärast ebamõistlikult pika tähtaja möödumist.

Võib küsida, kuidas kinnisasja omandajal oleks võimalik probleemide korral üürniku valdus kindlaks teha. Üürnik on asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS⁷⁵) § 33 lõike 2 kohaselt otsene valdaja, kes valdab asja üürisuhte alusel. Mööndud on siiski asjaolu, et praktikas võib olla üürniku valdust keeruline igakordselt tuvastada (näiteks korteris asuvad sees asjad, kuid ei ole võimalik tuvastada, kelle asjad need on).⁷⁶ Asjaõigusseaduse kommentaarides on väljendatud seisukohta, et tegeliku võimu omandamiseks AÕS § 33 lõike 1 mõistes on piisav see, kui asi ei ole otseselt valdaja käes, kuid valdajal on abinõud, mis tegelikku võimu võimaldavad. Näiteks korteris olevate asjade valdajaks loetakse isikut, kellel on korteri võti.⁷⁷ Võib eeldada, et kui üürnik on saanud endale korterivõtmed, on ta korteris olevate asjade valdajaks. Seega võiks korterivõtmete olemasolu abistada valduse kindlakstegemisel.

VÕS-i 2007. aasta kommentaarides on tehtud ettepanek, et selleks, et omandaja saaks vältida üürnikega seotud halbu üllatusi, peab ta ostetava kinnisasja enne omanikuks saamist enda ainuvaldusesse võtma.⁷⁸ Täielikult ei saa selle seisukohaga nõustuda. Võib tõstatada küsimus, kas seda on võimalik enne omandamist teha, kui kinnisasja võõrandaja sellega ei nõustu ja soovib asja kiirelt võõrandada. Kuna harilikult annab võõrandaja kinnisasja valduse omandajale üle alles koos kinnisasja ostu-müügilepingu sõlmimisega, vahetult enne seda või hiljem teatud aja, näiteks ühe nädala või ühe kuu möödudes, võib osutuda ostjal keeruliseks kinnisasja võtta enda ainuvaldusesse enne selle ostmist. Keeruline võib olla ka tuvastada üürnike olemasolu. Samuti kerkib küsimus, kui kaua peab omandaja kinnisasja valdama olukorras, kus omandaja võtab enne enda valdusesse kinnisasja, et üürniku olemasolu kindlaks teha. Mõistlik ei ole panna omandajale kohustust selleks eriti pikka perioodi, kuivõrd valduse

⁷⁴ TlnRnKo 2-13-55632.

⁷⁵ Asjaõigusseadus. – RT I, 29.06.2018, 7.

⁷⁶ VTK (viide 44), lk 52.

⁷⁷ Varul, P. jt (koost.) (viide 16). AÕS § 36/3.2.

⁷⁸ Paal, K. VÕS II komm vlj. § 291/p 4.3.

kehtestamise esialgne eesmärk oli vältida mitu kuud hiljem ilmuvaid üllatuslikke üürilepinguid ning sel juhul ei täidaks valduse eeldus enda eesmärki.

Kindlasti tuleks valduse tõendamisel arvestada üüriobjekti eripäradega. Tallinna Ringkonnakohus on sedastanud, et kohustus tõendada valdust on üürnikul. Tõendamist ei vaja mitte üürileandja teadmine või arusaamine üürniku valdusest, vaid üürniku objektiivne valduse fakt. Kui tegemist on üürilepinguga kinnisasja osa kasutamiseks aiamaana, pesu kuivatamiseks ja küttepuude hoidmiseks, saab kohus seda arvesse võtta ja lugeda üürnike valduse tõendatuks, kui üürilepingu esemel asuvad üürnikele kuuluvad vallasasjad (puuriidad, pesukuivatuspuud jms).⁷⁹ Seega tuleks igal üksikjuhul arvestada valduse puhul ka üürilepingu eseme eripäraga ja arvestada üüritud pinna kasutusotstarbega. Üürnikul on mitmeid võimalusi enda valduse tõendamiseks, näiteks kasutamaks selleks endale kuuluvaid üürilepingu esemel asuvaid asju. Seega ei tohiks olla üürnikule tõendamiskohustuse panek ülemäära ebamõistlik.

Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüsis pakutakse lahendusena välja võimalus siduda üürilepingu üleminek omaniku teadmisega üürilepingu olemasolust ning kombineerida see valduse saanud üürniku kaitsega. Kui kinnisasja võõrandamine toimub pärast kinnisasja üürniku valdusse andmist, siis tuleks eeldada, et uus omanik teadis või pidi teadma üürilepingu olemasolust.⁸⁰ Praeguse regulatsiooni kohaselt lähevad üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused kinnisasja omandajale üle sõltumata sellest, kas kinnisasja omandaja üürilepingust teadis või mitte⁸¹ ning samale seisukohale on jõudnud Riigikohus.⁸² Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüsis pakutud lahenduse kasutamine võib töö autori hinnangul olla õigustatud, kuna üürniku valdust võib olla keeruline igakordselt kindlaks teha ning üürnik võib valduse kaotada erinevatel põhjustel, muuhulgas üürileandja omavoli tõttu. Üürilepingu ülemineku sidumine täiendavalt omaniku teadmisega üürilepingust paremini tagada poolte huve. Pakutud lahenduse kehtestamisel läheksid võõrandamisel üle vaid sellised üürilepingud, millest omandaja on teadlik või pidi olema teadlik. Üürnikul oleks omakorda suurem kindlus, et isegi juhul, kui tal puudub mingil põhjusel ajutiselt üüripinna valdus, kuid esinevad muud objektiivsed alused, mille tõttu on tema üürisuhe kehtiv ja omandaja peab sellest teadma, läheb tema üürileping igal juhul pärast kinnisasja võõrandamist üle.

⁷⁹ TlnRnKo 2-06-21421 p 46-47.

⁸⁰ Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs (viide 4), lk 61.

⁸¹ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 323/3.1.

⁸² RKTKo 3-2-1-91-04 p 12.

1.2.Kinnisasja võõrandamine sundtäitmisel ja pankrotimenetluses üürileandja õiguste ja kohustuste ülemineku eeldusena

VÕS § 291 lg 1 näeb ette, et kinnisasja üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused lähevad uuele omanikule üle ka siis, kui kinnisasi omandatakse sundtäitmisel või pankrotimenetluses. Selles mõttes kohaldub säte ühetaoliselt ning üürileping läheb uuele omanikule üle samal viisil nagu kinnisasja nn tavapärasel võõrandamisel. Sätte eesmärk on reguleerida olukord, kus kinnisasja omandajal võib tekkida soov üürnikust vabaneda ka kinnisasja võõrandamisel sundtäitmisel või pankrotimenetluses. Nendes menetlustes võib kinnisasja koormav üürileping oluliselt raskendada menetluse läbiviimist ja vähendada kinnisasja turuväärtust, mistõttu on reguleerimise eesmärk olnud kaitsta kinnisasja omaniku vahetumisel üürniku seisundit.

Pankroti- ja täitemenetluse erisusi ja mõju üürilepingu kehtivusele reguleerivad eriseadused, milleks on vastavalt täitemenetluse seadustik (edaspidi TMS)⁸³ ja pankrotiseadus (edaspidi PankrS⁸⁴).⁸⁵ Üürilepingu ülemineku korral täite- ja pankrotimenetluses on ette nähtud VÕS §-s 323 sätestatud üürilepingu ülesütlemise võimalus. Nimelt viitab TMS § 161 esimene lause lepingu ülesütlemisele VÕS §-s 323 ettenähtud tingimustel ja tähtaja jooksul. TMS § 161 teine lause võimaldab üürilepingu kohta märke tegemist kinnistusraamatusse. Seega ei saa märke olemasolu korral ostja VÕS § 323 lõike 1 alusel üüri- või rendilepingut üles öelda, kui kinnistusraamatusse on kantud märge VÕS § 324 kohaselt ja märget ei saa kinnistusraamatust järjekoha tõttu kustutada. Samuti saab sätte sõnastusest järeldada seda, et üürileping on järjekohasuhtes, millest tulenevalt saab märke kinnistusraamatust kinnisasja täitemenetluses kustutada, kui see on järjekohas tagapool näiteks hüpoteegist, mille realiseerimiseks täitemenetlus läbi viidi. Märke kustutamine ei tähenda siiski, et omandaja saaks lepingu sel põhjusel üles öelda või üürileping oleks lõppenud.⁸⁶

Pankrotimenetluses kohaldub vastav regulatsioon PankrS § 135 lg-st 1 ja § 136 lg-st 1. Üürilepingu järjekohta reguleerib PankrS § 139 lõige 2, mis sätestab, et kui haldur müüb pankrotivarasse kuuluva kinnisasja enampakkumisel, jäävad kinnisasja koormavatest õigustest kehtima üksnes õigused, mis asuvad järjekoha poolest eespool sellest esimesena

⁸³ Täitemenetluse seadustik. – RT I, 29.06.2018, 53.

⁸⁴ Pankrotiseadus. – RT I, 19.03.2019, 26.

⁸⁵ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 291/3.6.

⁸⁶ Varul, P. jt (koost.) (viide 16). AÕS § 64¹/3.12.2.b.

kinnistusraamatusse kantud õigusest, millest tulenevalt saaks nõuda kinnisasja sundmüüki. Ülejäänud kinnisasja koormavad kinnistusraamatusse kantud õigused loetakse lõppenuks. Üürilepingu ülemineku näevad sarnaselt ette ka Šveitsi OR-i artikkel 261 lg 1,⁸⁷ Saksa BGB § 566 jj⁸⁸ ja Austria ABGB § 1120, mille kohaselt sõltub kinnistusraamatusse kantud üürilepingute puhul täitemenetluses üürilepingu jätkumine selle järjekohast.⁸⁹ Saksa õiguses on uuel omanikul eriõigus piiratud aja jooksul tavalist etteteatamistähtaega arvestades üürileping üles öelda. Ühtlasi peab arvesse võtma BGB §-s 577 sätestatud üürniku seadusjärgse ostueesõigusega, mis kohaldub esmakordsel müügil kolmandale isikule, välja arvatud pereliikmetele.⁹⁰

Tulenevalt sellest, et teatud juhtudel on täitemenetluses võimalik märge kinnistusraamatust kustutada, ei kaitse alati kinnistusraamatusse kantud märge üürnikku üürilepingu ülesütlemise eest üüritud ruumide omaniku vahetumisel. Arvestades asjaolu, et vaatamata kinnistusraamatusse üürilepingu kohta kantud märkele võidakse üürileping täitemenetluse korral üles öelda, on M. Sergejev pakkunud välja, et üürniku kaitseks võiksid kõne alla tulla üürnikupoolsed kahju hüvitamise nõuded (kolimiskulud, uue üüripinna otsimise kulude ning vahendustasu jms hüvitamine).⁹¹ Sellistel viisidel oleks võimalik üürnikule kompenseerida üürilepingu ülesütlemisega tekitatud kahju.

Sundtäitmisel võivad vahetult enne menetluse läbiviimist kinnisasjale ilmnedä üllatuslikud üürilepingud. Riigikohtu praktika järgi ei lähe uuele omanikule üle tasuta kasutamise lepingud (VÕS § 389), milleks võivad muuhulgas olla ka sümboolse üüriga üürilepingud.⁹² Näiteks on Riigikohus leidnud, et tasuta kasutamise lepingu puhul võib hageja kasutusõiguse lõppemiseks piisata kinnisasja võõrandamisest kolmandale isikule.⁹³ Erinevalt Eesti õigusest, läheb Šveitsi õiguses üürileping võõrandamisel üle ka juhul, kui tegemist on kinnisasja kinkelepingu, vahetuslepingu või tasuta kasutamise lepinguga.⁹⁴

⁸⁷ Hussar, A. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs (viide 28), lk 26.

⁸⁸ J. Cornelius, J. Rzeznik, National Report of Germany (viide 64), p. 125.

⁸⁹ *Ibid.* (viide 64), p. 115.

⁹⁰ Hussar, A. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs (viide 28), lk 26.

⁹¹ Sergejev, M. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine. – *Juridica* 2006/9, lk 654.

⁹² RKTKm 3-2-1-122-15 p 20.

⁹³ RKTKo 3-2-1-33-10 p 22.

⁹⁴ Wehrmüller, A. National report of Switzerland (viide 30), p. 130.

Vahetult enne ähvardavat täitemenetlust sõlmitud perekonnaliikmete või muude lähikondsete isikute vaheliste üürilepingute ülemineku suhtes on kohtud praktikas võtnud pigem negatiivse seisukoha. Näiteks on Tallinna Ringkonnakohus leidnud, et lähedaste vahel sõlmitud üürileping uuele omanikule üle ei lähe, kuivõrd tegemist oli oma olemuselt tasuta kasutamise lepinguga, mille üüritasu oli keskmisest üürist üle kümne korra väiksem ning mis ei vasta kinnisasja tavapärase üüri suurusele.⁹⁵ Seega on võimalik tagada üürisuhtes suurem kindlus praktikaga, mille kohaselt lähevad üle ainult need üürilepingud, mis on sõlmitud turutingimustel ning mõistliku tähtajaga. Eesmärk on vältida üllatuslikult üle minevaid sümboolse tasuga ja pikaajalisi üürilepinguid ning vähendada tekkivaid riske.

Nagu asja tavalisel võõrandamisel, on ka täitemenetluses ja pankrotimenetluses üürileping kinnisasja väärtust mõjutavaks faktoriks, mis huvitab kinnisasja ostjaid. Näiteks on Tallinna Ringkonnakohus toonitanud, et kinnisasjal üürniku olemasolu on vaieldamatult selliseks informatsiooniks, mille vastu tunnevad kinnisasja omandajad huvi, ning eriti juhul, kui enampakkumisel olevad kinnisasjad on üürniku valduses.⁹⁶ Seega on ka täitemenetluses oluline arvestada üürniku valdusega.

Lähtudes täitemenetluses kehtivast formaliseerituse põhimõttest, ei ole selles menetluses niivõrd oluline, millisel alusel isik ruumi valdab, st, kas tegemist on omaniku või üürnikuga. Juhul kui viiakse läbi täitemenetlust, omab kohtutäitur õigust ning ilmselt ka kohustust tõsta täitemenetluses võõrandatud kinnisasjalt välja kõik kinnisasja valdavad isikud (TMS § 2 lg 3 teine lause). Kohtutäitur ei saa ise otsustada, kas ja milline valdaja valdab täitemenetluses võõrandatud kinnisasja õiguslikul alusel ja millisel valdajal selleks õiguslik alus puudub. Juhul, kui üürileping kehtib ja on läinud uuele üürileandjale üle, saab üürnik väljatõstmise vältimiseks esitada kohtutäiturile TMS § 221 kohaselt täitemenetluse lubamatuks tunnistamise hagi.⁹⁷

Kinnisasja omandajal on õigus üürileping VÕS § 323 alusel ja vastavate eelduste esinemise korral üles öelda, välja arvatud juhul, kui üürilepingu kohta on tehtud VÕS § 324 lõike 1 alusel märkus kinnistusraamatusse. Probleemiks on kinnisasja omandaja nõrk positsioon olukorras, kus ta enampakkumisel omandatud kinnisasja koormava üürilepingu üles ütleb. Üürnik saab sellele edukalt vastu vaielda, kuna kinnisasja omandaja peab ise tõendama enda tungiva

⁹⁵ TlnRnKo 2-16-6391 p 7.

⁹⁶ TlnRnKm 2-15-269 p 30.

⁹⁷ Kull, I. jt (koost.) (viide 15). VÕS § 291/3.6.

omavajaduse olemasolu. Seda on aga üürileandja poolt keeruline tõendada. Seega on sundtäitmisel kinnistu ostmise seotud reaalse riskiga, et uus kinnisasja omanik peab taluma üürnikku kinnisasjal kuni üürilepingu tähtaja lõpuni. Ajakirjanduses on viidatud ka probleemile, mis tekib olukorras, kus sõlmitakse üürilepinguid, mille üür vastab turuolukorrale, kuid mille üür on kõik ühe korraga eelmisele üürileandjale ette tasutud. Selline käitumine takistab kinnisvaraturu arengut ning võib vähendada isegi hüpoteegi kui ühe kõige kindlama tagatise väärtust.⁹⁸

Võlausaldajad sooviksid kindlasti, et üüritud asi müüduks võimalikult kiirelt, efektiivselt ja võimalikult kõrge hinnaga, et tagada enda nõuete võimalikult suures ulatuses rahuldamine. Ei saa välistada, et eelmise omaniku võlausaldajad võivad olla raskes majanduslikus seisus ja seega võivad nende huvid teatud olukorras kaaluda üles kinnisasja eluruumina kasutava üürniku huvid.⁹⁹ Ka teiste riikide regulatsioonidest võib tuua näiteid täitemenetluses kinnisasja võõrandamisel üürilepingu ülemineku erandite kohta. Šveitsi õiguses näiteks kehtib erisus, mille kohaselt, kui eluruum müüakse täite- või pankrotimenetluses pärast teist avalikku pakkumist, ei ole uue omaniku tungiv omavajadus ülesütlemiseks enam vajalik tingimus.¹⁰⁰

Justiitsministeeriumis on koostatud võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu, mille kohaselt kavandatakse eristada eluruumi üürilepingute puhul olukordi, kus asi võõrandatakse nn tavapärasel korral täite- ja pankrotimenetluses toimuvast võõrandamisest. Sellist eristamist on põhjendatud asjaoluga, et kui väljaüüritud kinnisasja tavapärasel müümisel tuleb kaaluda üürniku ja uue omaniku huve, siis üüritud kinnisasja müümisel täitemenetluse või pankrotimenetluse raames tuleb arvestada ka eelmise omaniku võlausaldajate huvidega.¹⁰¹

Juhul, kui eluruum võõrandatakse täite- ja pankrotimenetluses toimuva müügi käigus, säilib uuel üürileandjal VÕS §-s 323 sätestatud ülesütlemisõigus ning selle kasutamine muutub uue omaniku jaoks lihtsamaks, kuivõrd tungiva omavajaduse regulatsioon enam ei kohaldu. Üürnikul säilib võimalus välistada nii eluruumi kui ka äriruumi üürilepingu puhul ülesütlemisõigus üürilepingu kohta käiva märkuse kandmisega kinnistusraamatusse VÕS § 324 kohaselt. Täite- või pankrotimenetluse raames toimuva müügi puhul tuleb aga täiendavalt arvestada, et märkus üürilepingu kohta on järjekorrasuhtes ja olukorras, kus märke on

⁹⁸ Kalme, A. Kas enampakkumisel kinnisvara ostes saab üürnikust vabaneda? 17.11.2016. a. Arvutivõrgus: <https://triniti.ee/kas-enampakkumisel-kinnisvara-ostes-saab-uurnikust-vabaneda/> (18.03.2019).

⁹⁹ VTK (viide 44), lk 56.

¹⁰⁰ Hussar, A. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs (viide 28), lk 26.

¹⁰¹ Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (viide 11), lk 42. 21.11.2018.a.

järjekohas tagapool ning see täitemenetluse käigus kustutakse, ei saa üürnik märke abil vältida üürilepingu ülesütlemist.¹⁰² Seega tugevneks uue regulatsiooniga uue üürileandja seisund ning ühtlasi ka eelmise omaniku võlausaldajate positsioon.

Kavandatud muudatuste tulemusena võivad sattuda majanduslikus kitsikus oleva omaniku üüripinnal elavad üürnikud ka ise omakorda toimetulekuraskustesse. Kui omanik muutub maksejõuetuks ja pankrotihaldur või kohtutäitur müüb elamispinna, on uuel omanikul hõlpsam võimalus üürileping üles öelda ning võib tekkida olukord, kus üürnikul tuleb elamispinda vahetada, tasuda maakleritasu ja ettemaksu jne. Seevastu paraneks tänu muudatustele nende isikute positsioon, kes soetavad kinnisvara pankrotivarana või kohtutäituri korraldatud sundmüügist ning saavad arvestada avaramate võimalustega üürileping üles öelda. Muudatuste positiivse küljena võib välja tuua selle, et tõuseb kinnisasja müügihind, mis aitab eelmise omaniku võlausaldajal enda nõudeid suuremas ulatuses rahuldada ning suurenevad üleüldiselt kinnisvara arendamise võimalused.¹⁰³

1.3.Kinnisasja koormamine üürileandja õiguste ja kohustuste ülemineku eeldusena

1.3.1. Hoonestusõiguse või kasutusvalduse seadmine

VÕS § 291 lõige 2 võimaldab üürnikul esitada nõudeid ka isiku vastu, kes valdab kinnisasja või selle osa hoonestusõiguse või kasutusvalduse alusel. Üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused lähevad asja omanikult üle piiratud asjaõiguse omajale ka hoonestusõiguse või kasutusvalduse seadmisel üüritud asjale pärast asja üürniku valdusse andmist. Normi eesmärk on kaitsta üürnikku selle eest, et üürilepingu täitmine muutub võimatuks, kuid selle erisusega, et omanik koormab üüritud kinnisasja piiratud asjaõigusega. Samuti kaitseb norm üürniku õigustatud ootust asja kasutamiseks, arvestades, et kinnisasja, sh elu- ja äriruumi üürilepingu puhul on üheks osapooliks üürnik, kes sõltub eriliselt üüritud asja kasutamise võimalustest.¹⁰⁴

VÕS § 291 lõikes 2 nimetatud esimeseks kasutusõiguseks on hoonestusõigus, mille definitsiooni sätestab AÕS § 241 lõige 1. AÕS § 241 lg 1 näeb ette, et kinnisasja võib koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Kui hoonestusõigus

¹⁰² Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (viide 11), lk 41-43. 21.11.2018.a.

¹⁰³ VTK (viide 44), lk 57-58.

¹⁰⁴ Kalamees, P. jt (koost.). Lepinguõigus. Tallinn: Juura 2017, lk 204.

ulatub tervele kinnistule, siis praktiliselt saab hoonestaja tegutseda kinnistul samas mahus kui maaomanik. Sellisel juhul on välistatud peaaegu täielikult maaomaniku enda õigus maatükil tegutseda. Hoonestusõiguse seadmisega tekitatakse ühe kinnisasja omandi koosseisust ehitise eraldamisega uus õiguse ese, mis võrdsustatakse kinnisasjaga.¹⁰⁵ Arvestades, et hoonestusõiguse omandaja saab õiguse omada kinnisasjal ehitist ning omajal võivad olla pea sama laiaulatuslikud õigused kui omanikul, on vajalik VÕS § 291 lg-s 2 sätestatud üürilepingu ülemineku ette nägemine, kuna vastasel juhul tekiks lepingu täitmise võimatus ning üürnik ei saaks enda üürilepingust tulenevaid nõudeid hoonestusõiguse omaja suhtes maksma panna.

VÕS § 291 lõikes 2 nimetatud teiseks kasutusõiguseks on kasutusvaldus, mis annab õiguse kinnisasja kasutamiseks ja selle viljade omandamiseks (AÕS § 201 lg 1). Kasutusvaldust kasutatakse pärimisasjades, näiteks seab pärandaja enda abikaasa kasuks kasutusvalduse, mis annab abikaasale võimaluse kinnisasja oma eluajal kasutada.¹⁰⁶ Viimase näite puhul võib tekkida olukord, kus juhul, kui kinnisasjale on seatud kasutusvaldus, ei pruugi olla üürnikul võimalik kinnisasja ise asuda kasutama. Juhul, kui üürileping läheb kasutusvaldajale üle, on üürnikul võimalik kasutada tema vastu erinevaid lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid ning samuti saab kasutusvaldaja üürnikuga lepingu VÕS-is sätestatud alustel üles öelda.

Kuigi seadus seda otsesõnu ei maini, VÕS § 291 lg 2 rakendub sätte kommentaaride kohaselt vaid juhul, kui piiratud asjaõigusega koormamine üürilepingu täitmise kinnisasja omaniku suhtes võimatuks muudab. Kui hoonestusõiguse või kasutusvalduse teostamine üürilepingu esemeks oleva kinnisasja osa suhtes ei laiene, siis jääb üürileping omaniku suhtes edasi kehtima.¹⁰⁷ Üürilepingu edasikehtmine omaniku suhtes on põhjendatud, kuna juhul, kui piiratud asjaõiguse teostamine üürilepingu täitmist otseselt ei takista, on õigustatud lahendus, mille korral üürnik saab oma nõudeid endiselt esitada omaniku vastu, mitte hoonestusõiguse omaja või kasutusvaldaja vastu.

Hoonestusõiguse või kasutusvalduse lõppedes läheb VÕS-i kommentaaride kohaselt üürileping tõenäoliselt jälle kinnisasja omanikule üle. Nimelt on Riigikohus väljendanud seisukohta, et hoonestusõiguse lõppemisel läheb üürileping üle tagasi omanikule ja üürilepingust tulenevad üürniku õigused kehtivad edasi, sedastades, et VÕS § 291 lg 2

¹⁰⁵ Varul, P. jt (koost.) (viide 16). AÕS § 241/3.1.

¹⁰⁶ Varul, P. jt (koost.) (viide 16). AÕS § 201/3.2.

¹⁰⁷ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 291/3.7.

kohaldub ka hoonestusõiguse lõpetamisel. Kui hoonestajast üürileandja otsustab hoonestusõiguse võõrandada, saab üürnik kõik üürilepingust tulenevad nõuded panna maksma ka hoonestusõiguse uue omaniku suhtes. Hoonestusõiguse omandajale läheb üürileping üle VÕS § 291 lg 1 alusel.¹⁰⁸ Samasugune regulatsioon kohaldub ilmselt ka kasutusvalduse osas.

1.3.2. Reaalservituudi ja isikliku kasutusõiguse seadmine

VÕS § 291 lõike 3 sätestab eeldused, millal lähevad reaalservituudi ja isikliku kasutusõiguse seadmisel asjale üle üürileandja õigused ja kohustused. VÕS § 291 lõikes 3 on sätestatud nende kasutusõiguste puhul täiendav eeldus, mille kohaselt peab selleks, et üürileping üle läheks, servituudi teostamine kitsendama üürniku üürilepingust tulenevaid õiguseid. AÕS § 172 lg 1 sätestab reaalservituudi definitsiooni, mille kohaselt on servituut kinnisasja koormatis, mis paneb koormatud kinnisasja omanikule kohustuse kas lubada servituudiga õigustatud isikul kinnisasja või selle osa mingil viisil kasutada (kasutusservituudid) või hoiduda oma kinnisasjal teatud tegevusest (hoidumisservituudid). Servituudiga koormatud kinnisasja omanik peab oma sooritusi tegema passiivses vormis – taluma, lubama, nõustuma, mitte takistama jne.¹⁰⁹

VÕS § 291 lõikes 3 nimetatakse teise kasutusõigusena isiklikku kasutusõigust. Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile (AÕS § 225 lg 1). Isiklik kasutusõigus elamule koormab kinnisasja selliselt, et isikul, kelle kasuks see on seatud, on õigus kasutada elamiseks kinnisasjal asuvat elamut või selle osa (AÕS § 227 lg 1). Näiteks soovitatakse isikliku elamukasutusõiguse seadmist vanematele inimestele, kes kavatsevad enne surma neile kuuluva elamu ära kinkida ega taha kinnisasja üleminekut jätta pärimisõiguse lahendada, kuid soovivad kuni surmani majas elada.¹¹⁰ Sarnaselt kasutusvalduse juures toodud näite puhul, võib ka elamule isikliku kasutusõiguse seadmisel tekkida probleem, mille kohaselt üürnik ei saa suure tõenäosusega kinnisasja ise kasutada. On keeruline ette kujutada, et elamule, mille suhtes on juba sõlmitud üürileping ning mille omanik on eelduslikult üürilepingu olemasolust ja üürniku valdusest teadlik, otsustab seada kolmanda isiku kasuks lisaks elamule isikliku kasutusõiguse.

¹⁰⁸ RKTkm 3-2-1-66-16 p 14-16.

¹⁰⁹ Varul, P. jt (koost.) (viide 16). AÕS § 172/3.1.

¹¹⁰ Varul, P. jt (koost.) (viide 16). AÕS § 227/3.1.

Probleemne on, et seadusandja ei ole sätestanud VÕS § 291 lõikes 3 konkreetseid eelduseid, millal üürileping servituudi omajale ikkagi üle läheb. VÕS-i kommentaaride kohaselt peaks üürileping üle minema kindlasti siis, kui servituudi teostamise tõttu ei ole üürilepingust tulenevaid õigusi enam võimalik realiseerida. Näiteks on tegemist sellise olukorraga juhul, kui üürilepingu esemeks on parkla ning kinnisasja koormatakse reaalservituudiga selliselt, et parkla kasutamise ainuõigus on valitseva kinnisasja igakordsel omanikul.

Teisalt leidub palju olukordi, kus servituudi seadmine vaid raskendab üürilepingu täitmist ning sel juhul ei ole see tõenäoliselt üürileandja kohustuste üleminekuks piisav alus. Sellises olukorras lähevad kinnisasja servituudiga koormamisel üürileandja õigused ja kohustused servituudi järgi õigustatud isikule üle vaid juhul, kui servituut muudab üürilepingust tulenevate õiguste teostamise võimatuks.¹¹¹ Sama lahenduse on pakkunud välja K. Paal enda magistritöös.¹¹² Võib jõuda järeldusele, et olukorras, kus isikul puuduvad üürilepingu täitmiseks vajalikud õigused, näiteks puudub servituudi järgi õigustatud isikul selle kinnisasja valdus, mida üürnik nõuab, on üürnikul nõuete esitamine tema vastu võimatu. Sellises olukorras on põhjendatud, et üürileping ei lähe üle servituudi järgi õigustatud isikule.

Töö käigus analüüsitud kohtulahendites ja Tallinna Üürikomisjoni otsustes ei ole üürilepingu üleminekut koormamisel eriti käsitletud. Kinnisasja koormamisel erineb oluliselt olukord kinnisasja võõrandamisest, sest kinnisasja koormamisel ei saa piiratud asjaõiguse omandaja endale kinnisasja omandiõigust, vaid üksnes õiguse asja kasutusõiguse alusel kasutada. Nii ei pruugi kinnisasja koormamine üürilepingu olemasolu oluliselt takistada ja üürileping üle ei lähe. Üürileping läheb üle vaid juhul, kui koormamine üürilepingu täitmist negatiivselt mõjutab ehk täitmine muutub sootuks võimatuks või juhul, kui servituudi teostamine kitsendab üürniku õigusi. Seega on võimalik variant, et sama kinnisasja kasutavad paralleelselt nii üürnik kui ka piiratud asjaõiguse omaja, selle erisusega, et nendepoolne kasutamine toimub erinevatel õiguslikel alustel ja nad kasutavad erinevaid osi kinnisasjast.

Kinnisasja koormamisel on veidi väiksem võimalus, et üürileandja soovib üürnikust vabaneda ja lepingu üles öelda, kuivõrd üürileping ei takista nii suurel määral ilmtingimata kinnisasja koormamist kui seda teeb võõrandamine. Piiratud asjaõiguse omaja ei pruugi olla üürilepingu

¹¹¹ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 291/3.8.

¹¹² Paal, K. Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses. Magistritöö. 2006, lk 33. Arvutivõrgus: <http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/959/paalkaupo.pdf?sequence=5> (02.04.2019).

ülesütlemisest nii huvitatud kui seda on omanik. Kuna piiratud asjaõiguse, näiteks hoonestusõiguse ja kasutusvalduse lõppedes läheb üürileping jälle omanikule tagasi, tekitab see üürnikus suurema kindluse üürilepingu jätkumise suhtes. Kinnisasja võõrandamisel võib üürileping takistada juba tunduvalt rohkem omandiõiguse teostamist ja vähendada kinnisasja väärtust, mistõttu omanikul võib olla suurem soov üürileping üles öelda. Eelpool toodut arvesse võttes on üürniku õigused kinnisasja koormamisel mõnevõrra paremini kaitstud kui kinnisasja võõrandamisel.

2. Elu- või äriruumide üürilepingu ülesütlemine tungival omavajadusel

2.1. Üürilepingu üleminek ülesütlemise eeldusena

Üürniku õigus jätkata üürisuhet üürileandja vahetumisel on seotud uue üürileandja õigusega üürileping üles öelda. Olukorras, kus üürileping on omandajale üle läinud, annab kehtiv VÕS § 323 uuele üürileandjale täiendava üürilepingu ülesütlemise õiguse. Mitmed Euroopa riigid, sh Saksamaa, ei ole üürileandjale kinnisasja võõrandamisel erilist ülesütlemisõigust andnud ning uuel omanikul ei ole õigust eelmise omaniku poolt sõlmitud üürilepingut tungival omavajadusel üles öelda.¹¹³ Seega on Eesti üks vähestest Euroopa riikidest, kus on uuele üürileandjale antud kinnisasja võõrandamisel täiendav ülesütlemisõigus.

VÕS § 323 ainsaks eeskujuks on olnud Šveitsi tsiviilseadustiku viienda osa OR-i artikkel 261,¹¹⁴ mis viidi Šveitsi tsiviilseadustikku alles 1990. aasta üüriõiguse reformiga.¹¹⁵ Vastavalt OR art-le 261 võib uus omanik elu- või äriruumide üürilepingu üles öelda ka juhul, kui ta soovib sellega rahuldada peale enda ka oma sugulaste või hõimlaste tungivat omatarvet.¹¹⁶ Kuigi VÕS § 323 pereliikmete vajadust omavajadusena otsesõnu ei nimeta, on üürileandja pereliikmete vajaduse arvesse võtmist jaatanud Riigikohus. Kohus tõlgendas omavajadust küll varem kehtinud elamuseaduse § 33 lõike 1 punkti 2 pinnalt, kuid antud seletusega saab eelduslikult arvestada ka kehtiva sätte juures.¹¹⁷

Eesti regulatsiooni eeskujuna Šveitsi õiguse kasutamine ei tundu tänapäeval enam õigustatud, kuigi seaduse koostamise ajal olid selleks ilmselt muud kaalutlused. Üheks põhjuseks võiks olla asjaolu, et Šveitsi üüriturg erineb paljuski Eesti omast. Näiteks on Šveitsis eluruumi omanikke vaid 37% elanikkonnast kui Eestis on neid aga ca 82%.¹¹⁸ Šveitsi üürisektori suur osatähtsus on põhjendatav muuhulgas näiteks ehitamiseks sobiliku maa nappuse ja riiki (sageli

¹¹³ Näiteks Lätis, Leedus ja Soomes ei ole kinnisasja omandajal eriõigust üürilepingu ülesütlemiseks. Vt täpsemalt Hussar, A. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs (viide 28), lk 36.

¹¹⁴ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 323.

¹¹⁵ Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs (viide 4), lk 61.

¹¹⁶ OR artikkel 261 tekst on kättesaadav arvutivõrgus: http://www.gesetze.ch/sr/220/220_018.htm (26.02.2019).

¹¹⁷ RKTko 3-2-1-27-05 p 15. Antud kohtuasjas viitas hageja Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999. a määrusega nr 38 "Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine" p-le 2, mille kohaselt kinnitatakse eluruumi sotsiaalselt põhjendatud norm 18 m² eluruumide üldpinda perekonna iga liikme ja lisaks 15 m² perekonna kohta. Riigikohus asus eelpool toodud määrusele viidates seisukohale, et sotsiaalselt põhjendatud normist väiksema elamispinna kasutamine üürileandja ja tema perekonnaliikmete poolt saab olla asjaolu, mis kinnitab nende põhjendatud vajadust üüritud eluruumi järele.

¹¹⁸ Hussar, A. National Report of Estonia (viide 3), p. 5.

ajutiseks) sissenäandanud isikute suure hulgaga.¹¹⁹ Kuigi 73% Šveitsi elanikest sooviksid endale omanikustaatus, funktsioneerib ka riigi üüriturg küllaltki edukalt ning hea kvaliteediga elamufond on elanikele hästi kättesaadav.¹²⁰

Kuna üürniku õigus jätkata üürisuhet üürileandja vahetumisel ja uue üürileandja ülesütlemisõigus sõltuvad sellest, kas üürileping on läinud üle uuele üürileandjale, analüüsitakse, millised lepingud VÕS § 291 alusel üle lähevad ning kellelt ja milliste lepinguliste õiguste ja kohustuste täitmist üürnik nõuda saab.

Vastavalt VÕS § 323 lg-le 1 saab üles öelda ainult sellise üürilepingu, mis on kinnisasja uuele omanikule üle läinud. Elu- või äriruumi üürilepingute puhul lisandub VÕS § 323 lõike 1 teise lause kohaselt eeldus, et omandaja võib sel põhjusel üles öelda üksnes juhul, kui ta vajab üüritud ruumi tungivalt ise. Uuel üürileandjal on võimalus kasutada VÕS §-s 323 sätestatud ülesütlemisõigust piiratud ajavahemiku jooksul, mis tähendab, et üürilepingut ei ole võimalik öelda üles igal ajal, vaid kolme kuu jooksul alates üürilepingu üleminekust, järgides VÕS §-s 312 sätestatud ülesütlemissähtaega. Kolmekuulist tähtaega üürilepingu ülesütlemiseks tuleb arvestada alates ajast, mil üürileandja on uue omanikuna kantud kinnistusraamatusse.¹²¹

Samas, kui üürileandja on üürilepingu üles öelnud, võib VÕS § 323 lõike 2 kohaselt üürnik nõuda eelmiselt üürileandjalt üürilepingu ülesütlemisega tekitatud kahju hüvitamist. Kahjuna tuleb käsitleda varalist diferentsi, mis kehtib võrreldes sellega, kui üürileping oleks kehtinud muu üürilepingu ülesütlemise aluseni (näiteks kolimiskulud, üürivahe, saamata jäänud tulu jne).¹²² VÕS § 323 lõige 3 sätestab, et lõiked 1 ja 2 kuuluvad kohaldamisele ka juhul, kui üüritud asja omandaja võõrandab asja edasi. Kinnisasja mitmekordse võõrandamise korral on üürnikul võimalik valida, kelle käest ta kahju hüvitamist nõuab.

VÕS § 291 lg 1 järgi lähevad üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused üle kinnisasja omandajale, kui asi võõrandatakse. Vajadusele ülesütlemise eeldusena üürilepingu

¹¹⁹ Schneider, M., Wagner, K. Housing Markets in Austria, Germany and Switzerland. Monetary Policy & the Economy. 2015, issue 1, p. 47. Arvutivõrgus: https://econpapers.repec.org/article/onboenbmp/y_3a2015_3ai_3a1_3ab_3a4.htm (26.02.2019).

¹²⁰ Wehrmüller, A. National Report for Switzerland (viide 30), p. 6.

¹²¹ Kalamees, P. jt (koost.). Lepinguõigus, lk 206. Üürilepingu ülesütlemiseks peab uus üürileandja kolme kuu jooksul alates päevast, mil kinnistusraamatusse tehti omanikuvahetuse või koormamise kanne, tegema üürnikule üürilepingu ülesütlemise avalduse (VÕS § 325). Allikas on viidatud Riigikohtu otsusele tsiviilasjas nr 3-2-1-123-05 p 26, kus Riigikohus tuletas selle kaudselt kande tegemise ja ülemineku aja seostamise kaudu.

¹²² Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 323/3.4.

üleminekut analüüsida viitab see, et VÕS § 291 sisaldub VÕS §-s 323 viitenormina. Seega tuleb norme kohaldada teineteise koosmõjus. Esmalt tuleb enne üürilepingu ülesütlemist VÕS § 323 alusel kontrollida, kas kinnisasja üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused on uuele omanikule eelnevalt VÕS §-s 291 sätestatud alusel üle läinud või on üürileping lõppenud juba enne üleminekut mõnel muul alusel. Selleks tuleb vaadata, kas pooled on kinnisasja müügilepingus üürilepingu kohta teinud erikokkuleppeid, sest kinnisasja võõrandamise lepingus saavad pooled kokku leppida, et üürileping kinnisasja võõrandamise korral uuele omanikule üle ei lähe. Seega juhul, kui müügilepingus on nii kokku lepitud, ei pea uus omanik hakkama üürniku lepingut VÕS § 323 alusel üles ütlema, vaid leping lõppeb juba iseenesest kinnisasja võõrandamisel. Tuleb märkida, et üürnikul ja üürileandjal on võimalik sõlmida kokkulepe, mille kohaselt üürileping kinnisasja võõrandamisel üle ei lähe, ainult muudes üürilepingutes kui eluruumi üürilepingus, kuna eluruumi üürilepingus on üürilepingu ülemineku välistamise kokkulepe VÕS § 275 järgi tühine.

Uuele üürileandjale läheb üle üürileping koos selles tehtud muudatustega,¹²³ mille tõendamise kohustus lasub poolel, kes muudatustele tugineda soovib.¹²⁴ Üürnik saab nõuda uuel üürileandjalt ainult üürilepingust tulenevate üürileandja kohustuste täitmist. Muude kui üürileandja kohustuste täitmist saab üürnik nõuda eelmiselt kinnisasja omanikult. Reeglina saavad üle minna vaid üürilepingule iseloomulikud õigused ja kohustused ning muude kohustuste üleminek toimub üldiste kohustuse ülevõtmist reguleerivate sätete kohaselt (vt VÕS § 175 jj), st selleks peab olema kinnisasja eelmise omaniku nõusolek. Kohustused, mis kinnisasja võõrandamise korral seaduse alusel kinnisasja omandajale üle ei lähe, kehtivad edasi esialgse omaniku ja üürniku vahel.¹²⁵

Kuivõrd VÕS § 271 järgi on üürileping tasuline leping, saab eeldada, et uuele üürileandjale lähevad VÕS § 291 alusel üle üksnes tasulistest lepingutest tulenevad õigused ja kohustused. Uuele üürileandjale ei lähe üle kinnisasja tasuta kasutamise leping, mis on reguleeritud VÕS §-s 389. Riigikohus on tasuta kasutamise lepingute hulka lugenud ka lepingud, mille raames

¹²³ TlnRnKo-s tsiviilasjas nr 2-15-3144 (p-d 16 ja 30) tuvastas kohus, et uuele omanikule läks üle suuline üüripinna ja üüri suurendamise kokkulepe, mis oli vahetult sõlmitud enne kinnisasja võõrandamist.

¹²⁴ Nt tugines vaidluses kostja sellele, et ta oli sõlminud eelmise üürileandjaga üüritasu alandamise kokkuleppe. Harju Maakohus tuvastas, et kuna kehtivat kokkulepet madalama üüritasu kohta poolte vahel ei olnud, ei saanud see uuele üürileandjale üle minna. HMKo 2-13-35521 p 10.

¹²⁵ Vt selle kohta täpsemalt Kull, I. jt (koost.) (viide 15). VÕS § 291/3.2.

antakse kinnisasi kasutusse nii-öelda sümboolse tasu eest.¹²⁶ Seega lähevad omandajale üle üksnes turutasemel kehtestatud üüritasuga üürilepingud.

Probleemne on üürilepingu üleminek omandajale olukorras, kus üle läheb ainult osa omandist üüritud kinnisasjale. On võimalik olukord, et üüritud kinnisasi omandatakse kahe isiku poolt ning tekib kaasomand, mis toob üürniku jaoks omakorda kaasa kahe üürileandja tekkimise. Kerkib küsimus, mil viisil on võimalik ülesütlemisõigust rakendada, kui üüritud kinnisasjast osade omandamise kaudu tekib mitu üürileandjat. Üürilepingut on võimalik üles öelda vaid tervikuna. Uue üürileandja ülesütlemisõiguse rakendamine võib osutuda selles olukorras probleemseks.

2.2. Üürilepingu ülesütlemine tungival omavajadusel

2.2.1. Tungiva omavajaduse hindamine eluruumi üürilepingu ülesütlemisel

VÕS § 323 lõike 1 teise lause kohaselt võib uus üürileandja elu- ja äriruumi üürilepingu üles öelda üksnes juhul, kui ta vajab üüritud ruumi tungivalt ise. Tungiv omavajadus eeldusena üürilepingu ülesütlemise õiguse tekkimisel kaitseb üürnikku eriti olukorras, kus korterit üüriv pere on kasutanud üürimisega seotud kulutuste (tagatisraha, maakleritasu, ettemaks jne) tegemiseks enda sääste ja teinud oma elukorralduse ümber vastavalt üürikorteri asukohale, näiteks arvestanud eluaseme asukohaga ka lasteaia, kooli või töökoha valimisel.¹²⁷ VÕS § 275 kohaselt on eluruumi üürniku jaoks seadusega sätestatust tema kahjuks kõrvale kalduv kokkulepe tühine. Lisaks on elu- ja äriruumi üürilepingu ülesütlemisel tungiva omavajaduse juhud erinevad, mistõttu on järgnevalt analüüsitud ainult eluruumide tungiva omavajaduse hindamist.

VÕS-i muutmise ettepanekute põhjendustes on leitud, et VÕS §-s 323 antud õigus üürileping üles öelda tekitab küsimusi, samuti viidatakse sätte kohaldamise ebaühtlasele praktikale.¹²⁸ Uus üürileandja peab üürilepingu ülesütlemisel põhjendama, miks ta üüritud ruumi tungivalt ise vajab. Kui tungiv omavajadus esineb, on võimalik üürileping üles öelda. „Üüritud ruumi tungivalt ise vajamine“, mille kohta kasutatakse õiguskirjanduses sageli mõisteid nagu „tungiv omavajadus“ või „omavajadus“, on hinnanguline kriteerium. AÕS kommentaarides leitakse,

¹²⁶ RKTkm 3-2-1-122-15 p 20.

¹²⁷ Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs (viide 4), lk 10.

¹²⁸ VTK (viide 44), lk 53.

et kuivõrd tegemist on defineerimata õigusmõistega, siis peab mõiste sisustama kohtupraktika, kuid seda ei ole seni ammendavalt tehtud.¹²⁹ VÕS-i kommentaaride kohaselt võib omavajaduseks lugeda olukorda, kus kinnisasja omandaja omandab kinnisasja selleks, et kolida sinna elama. Omavajadust ei mõjuta aga asjaolu, et üürileandja võib oma tarbeks muud pinda üürida.¹³⁰ Ka õiguskirjanduses on sarnaselt VÕS-i kommentaaridele leitud, et sisuliselt eeldab tungiva omavajaduse olemasolu seda, et omanik hakkaks üürieset ise sarnasel viisil kasutama.¹³¹ Seega saab eluruumi puhul omavajaduseks lugeda olukorda, kus kinnisasi omandatakse selleks, et kolida sinna elama.

Šveitsi õiguses eeldatakse, et uus üürileandja teab omavajadusest juba enne ostutehingut,¹³² ning kuna Šveitsi OR-i artikli 261 lg 1 järgi ei ole valdus üürilepingu ülemineku eelduseks, siis on uuel üürileandjal õigus üürileping üles öelda sõltumata sellest, kas kinnisasi on üürniku valdusesse antud. Eesti vastava regulatsiooni võrdlemisel Šveitsi õigusega tuleb seega arvestada teatud erisustega. Näiteks on Riigikohtu 2008. aasta lahendis põhjendatud omavajadust sooviga ehitada kinnistule hotell ning asjaoluga, et kinnistu ostmiseks võetud laen ei kompenseerinud üürilepingutest saadavaid üürisummasid. Riigikohus asus seisukohale, et tungiv omavajadus ei olnud tõendatud, argumenteerides, et vaidlustatud ei olnud asjaolu, et omandaja oli kinnistut omandades sõlmitud lepingutest teadlik ning ta pidi olema võimeline tulevikus võetavaid riske õigesti hindama.¹³³ Seega on Riigikohus antud otsuse raames võtnud VÕS § 323 lõike 1 kohaldamisel täiendavalt arvesse uue üürileandja teadmist ruumi valdavast üürnikust.

Kui võtta VÕS § 323 lg 1 tõlgendamisel ja kohaldamisel samuti arvesse, et uus üürileandja pidi teadma üürnikust, kuivõrd omandi ülemineku ajal peab elu- või äriruum olema üürniku valduses. Nii võiks küsida, kas on põhjendatud eeldada omavajaduse olemasolu olukorras, kus üürniku valdus on uuele omanikule nähtav ning uus omandaja pidi arvestama, et ta ei saa eluruumi ise kasutada.¹³⁴ Eesti õiguses on VÕS §-s 291 sisalduva üürniku valduse nõudega eelduslikult omandaja jaoks tagatud üürilepingu nähtavus, mistõttu peab uus üürileandja

¹²⁹ Varul, P. jt (koost.) (viide 16). AÕS § 64¹/3.12.2.b.

¹³⁰ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 323/3.3.

¹³¹ Kalamees, P. jt (koost.). Lepinguõigus, lk 207.

¹³² VTK (viide 44), lk 56.

¹³³ RKTko 3-2-1-20-08 p 13.

¹³⁴ Arutluskäik põhineb Hussar, A. poolt koostatud Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslikul analüüsil (viide 28), lk 25-26.

üürilepinguga kinnisasja omandamisel arvestama. Seega peaks valduse nõue tagama iseenesest juba selle, et omandajale ei lähe üle üürilepingud, millest ta ei teadnud või ei pidanud teadma.

Riigikohus täiendas 2008. aastal tehtud otsusega oluliselt tungiva omavajaduse mõistet. Riigikohtu otsuse kohaselt tähendab omavajadus üürileandja tõendatud vahetuid, tõsiseid ja aktuaalseid põhjusi üürilepingu eseme kasutamiseks. Riigikohtu arvates ei eelda omavajadus, et üürileandja on äärmises häda- või sunniolukorras (näiteks teda ähvardab pankrot, mida saaks vältida üürilepingu ennetähtaegse ülesütlemisega), vaid pigem tuleb selle all mõista olukorda, kus üürileandja saaks omandatud ruumide kasutamisega oluliselt kokku hoida oma kulusid.¹³⁵ Seega seisneb Riigikohtu arvates tungiv omavajadus eelkõige majandusliku iseloomuga põhjustes, näiteks kulude kokkuhoiu eesmärk.

Ka Šveitsi kohtupraktikas on sisustatud omavajadust majanduslike põhjustega. Riigikohtu 2008. aasta otsuse põhjendused on ilmselt olnud mõjutatud Šveitsi Liidukohtu 1992. aasta otsusest, kus Šveitsi Liidukohus leidis, et üürileandja tungiva omavajaduse all tuleb mõista vahetut, tegelikku ja aktuaalset vajadust. Selline vajadus esineb, kui üürileandja poolt üürileantud asja ise kasutamisele asumisega ootamine ei oleks mõistlik. Seega võib üürileandja tungivaks omavajaduseks olla näiteks olukord, kus üürileandjal poleks majanduslikult mõistlik keelduda korterit ise kasutamast.¹³⁶ Seega vaadeldakse Šveitsi kohtupraktikas tungiva omavajaduse hindamisel põhiliselt üürileandja varanduslikku olukorda ning lähtutakse sellest, missugune toimimisviis on üürileandjale majanduslikult otstarbekam.

Lisaks võib näiteks Šveitsi õigusteadlase Barbey arvates üürileandja tungiv omavajadus esineda juhul, kui üürileandja peaks pikema aja vältel maksma tema enda üüritava eluruumi eest suuremat üüritasu, kui seda maksab üürnik üürileandjale kuuluva korteri kasutamise eest.¹³⁷ Ka Riigikohus on üürileandja tungivat omavajadust sarnaselt hinnanud ning on leidnud, et tungiv omavajadus võib tekkida näiteks juhul, kui üürilepingu järgi saadav üür ei kata olulises osas üüri, mida omanik peaks maksma, kui ta sõlmiks üürnikuna üürilepingu teiste ruumide kasutamiseks.¹³⁸ Seega võib Riigikohtu poolt kasutatavates põhjendustes leida mitmeid mõjutusi mudelriigiks oleva Šveitsi kohtupraktikast.

¹³⁵ RKTko 3-2-1-20-08 p 13.

¹³⁶ Šveitsi Liidukohtu 21.01.1992. a kohtuotsus asjas 118 II 50. Antud asjas käsitles Šveitsi Liidukohus (das Schweizerische Bundesgericht) OR artikli 261 lõike 2 punkti a. Arvutivõrgus: <https://www.bger.ch/index.htm>

¹³⁷ *Ibid.*

¹³⁸ RKTko 3-2-1-100-13 p 11.

Omandaja omavajaduse hindamisega seotud kohtupraktikat väga suurel hulgal ei ole. Näiteks on Riigikohus analüüsinud, kas omavajaduseks VÕS § 313 lg 1 järgi võiks olla üürileandja vajadus korteri järele. Riigikohus on 2004. aastal leidnud, et ülesütlemise aluseks võib küll üldiselt olla üürileandja vajadus korteri järele, kuid ainult sellest ei piisa – see vajadus peab olema lisaks ootamatu ja põhinema asjaolude muutumisel. Näiteks üürileandja tervis halveneb oluliselt või ta kaotab elamispinna, kus ta on seni elanud.¹³⁹ Seega peab olema tegemist ootamatute isiklikku laadi põhjustega, mille läbi on üürileandja sattunud raskustesse või muutunud asjaoludel põhinevate vajadustega.¹⁴⁰

K. Haavasalu on aga 2009. aastal leidnud, et Riigikohtu 2004. aasta otsuse puutumus VÕS §-ga 323 on võrdlemisi nõrk ning peamiselt käsitles Riigikohus VÕS § 313 alusel erakorralist ülesütlemist.¹⁴¹ Töö autor leiab, et VÕS § 313 tõlgendamise kaudu kujundatud seisukoht, mille järgi peab olema omavajadus ootamatu ning põhinema asjaolude muutumisel, ei ole omavajaduse hindamiseks eriti hästi sobiv. Kindlasti tuleks omavahel eristada ülesütlemist VÕS § 313 alusel ülesütlemist VÕS §-st 323, kuivõrd VÕS § 323 annab täiesti eraldiseisva täiendava õigusliku aluse lepingu ülesütlemiseks teiste aluste kõrval. VÕS § 323 näeb ette küllaltki spetsiifilised eeldused üürilepingu ülesütlemiseks ning need ei ole seotud erakorralise ülesütlemisega mõjuval põhjusel. Riigikohus on ka rõhutanud, et omavajadus ei ole mõjuva põhjuse eriliik üürilepingu ülesütlemiseks VÕS § 313 tähenduses.¹⁴² Riigikohtu seisukoha järgi ei eelda VÕS § 323 lg 1, erinevalt VÕS § 313 lg-st 1, lepingupoolte huvide kaalumist.¹⁴³ Omavajadus ei ole seega käsitletav mõjuva põhjusena ning ei eelda huvide kaalumist. Seetõttu tuleb arvesse võtta teistsuguseid kaalutlusi.

Alamastmete kohtupraktikas on mõningal määral käsitletud omandaja omavajadust. Näiteks Harju Maakohus on jõudnud järeldusele, et „tungiv isevajamine“ esines olukorras, kus kostja soetas kohtutäituri poolt korraldatud enampakkumisel korteri selleks, et sinna ise elama asuda, kuna oli töö ja kooli tõttu seotud Tallinnaga. Kohus leidis, et tähtajalise üürilepingu ülesütlemine kirjeldatud asjaoludel on põhjendatud ning võttis arvesse ka asjaolu, et kostjal puudusid teised kinnistud, omandaja sai kokku hoida ostetud korteri kasutamisega oma kulusid, kuna ta ei pidanud kasutama Tallinnas elamiseks jätkuvalt üüripinda ning maksmata

¹³⁹ RKTko 3-2-1-100-04 p 16.

¹⁴⁰ Vt lisaks ka Sergejev, M., lk 654.

¹⁴¹ Haavasalu, K., lk 422.

¹⁴² Kull, I. jt (koost.) (viide 15). VÕS § 323/3.3. Vt ka RKTko 3-2-1-100-13 p 11.

¹⁴³ RKTko 3-2-1-20-08 p 13.

üüri ja kommunaalmakseid.¹⁴⁴ Lepingu ülesütlemine oli omaniku sooviga korterit ise asuda kasutama kohtu hinnangul õigustatud, kuna omanik ise kasutas elamiseks endiselt veel üüripinda, tal puudusid teised kinnisasjad ja ta sai üürniku üürilepingu ülesütlemise tõttu hakata kokku hoidma enda kulusid endale eluaseme üürimiselt.

Tartu Ringkonnakohtu praktikast võib leida otsuse, kus on tungivaks omavajaduseks loetud soovi ostetud korterisse koos perega sisse kolida, ning korter oli ostetud kohtutäituri poolt korraldatud enampakkumisel.¹⁴⁵ Sarnasele seisukohale on jõudnud ka Tallinna Ringkonnakohus, arvestades täiendavalt ka asjaolu, et kostja omandis teisi kinnisasju ei olnud. Selles otsuses leidis Tallinna Ringkonnakohus, et VÕS § 323 lg 1 sõnastusest ei tulene, et see ei kaitse isikut, kes ostab teadlikult üürilepinguga koormatud kinnisasja.¹⁴⁶

Seega on ringkonnakohtu tasemel väljendatud seisukohta, et üürileandja teadmine üürilepingust ei välista iseenesest lepingu ülesütlemist VÕS § 323 lg 1 alusel. Eluruumi üüriõiguse analüüsis 2017. aastast on leitud, et teadmine üürnikust ei saa välistada ülesütlemisõigust, kui siiski on muus osas tungiv omavajadus tõendatud.¹⁴⁷ Töö autori hinnangul tekitab antud ringkonnakohtu tasemel väljendatud seisukoht siiski küsitavusi. Riigikohus on võtnud siiski enda praktikas arvesse omandaja teadlikkust elu- või äriruumi valdavast üürnikust.

Kokkuvõttes on alamastmete kohtupraktikas kasutatud tungiva omavajaduse hindamisel majanduslikke põhjendusi. Näiteks on alamastme kohtud pidanud üürilepingu ülesütlemist VÕS § 323 lg 1 alusel õigustatuks, kui üürilepinguga koormatud kinnisasja kasutusse võtmisel saab uus omanik kokku hoida enda kulusid. Majanduslikuks argumendiks võib lugeda kohtu poolt arvesse võetud asjaolusid, nagu näiteks et omanik ise elab endiselt veel üüripindadel ning tal puuduvad üldjuhul ka teised kinnisasjad, mida ta saaks enda tarbeks kasutada ning ta soovib korterit ise kasutama asuda. Selline olukord võib kõne alla tulla eriti kinnisasja omandamisel täitemenetluses.

¹⁴⁴ HMKo 2-12-29395 p 15.

¹⁴⁵ TrtRnko 2-11-36730 p 11.

¹⁴⁶ TlnRnKo 2-10-15324.

¹⁴⁷ Kull, I., Hussar, A. Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs (viide 4), lk 63.

Tallinna üürikomisjoni praktikast võib leida vaidlusi, kus lisaks kinnisasja ostmise eesmärgile selles ise elama asuda, on toodud välja rida teisi põhjusi nagu perekonna suurenemine, vanemate juures elamine, ebaõige ettekujutus oma õigustest, pangalaenu tagasimaksmise vajadus, soodne hind võrreldes üürikuluga turult.¹⁴⁸ Komisjon leidis, et üürilepingu ülesütlemine on tühine, kuid tugines hoopis VÕS §-des 6 ja 7 sätestatud hea usu ja mõistlikkuse põhimõtetele ning VÕS § 23 lõikele 2, mis kohustab lepingupooli tegema omavahel koostööd. Seadusest tulenevalt ei ole kohtul kohustust ega ka õigust kaaluda teise poole huve või õigustatud ootusi. Kuid siin leidis komisjon, et kuivõrd üürilepingu tähtaja lõpuni oli jäänud vaid pool aastat, saab omanik vaatamata võimalikele ebamugavustele edasi elada senises elukohas lepingu tähtaja lõpuni.¹⁴⁹ Kuna komisjon tugines kokkuvõttes enda otsuses VÕS §-le 6 ning VÕS §-le 7, mis kohustavad pooli teineteise suhtes käituma vastavalt hea usu ja mõistlikkuse põhimõttest lähtuvalt, võib ilmselt järeldada, et komisjon luges siiski VÕS §-s 323 lõike 1 teises lauses sätestatud omavajaduseks kõiki eelpool nimetatud põhjuseid. Võib eeldada, et vastasel juhul ei oleks komisjon antud vaidluses VÕS-i üldpõhimõtetele tuginenud.

Eluruumi ülesütlemise alusena tungiva omavajaduse mõiste sisustamisel on kasutatud ka asjalusid, nagu perekondlikud probleemid, töökoormuse suurenemine ja tööalane edutamine, mille tõttu ei saanud eluruumi omandaja oma senisest elukohast enam igapäevaselt Tallinnasse tööl käia. Komisjon leidis siiski, et tungiv omavajadus ei olnud tõendatud, kuna üürileandja ei olnud komisjonile esitanud tõendeid oma perekondlike ja tööalaste asjaolude muutumise kohta, sh üürileandja ei olnud vahepeal elukohta vahetanud.¹⁵⁰ Ilmne on üürikomisjoni tuginemine Riigikohtu 2004. aastal tsiviilasjas nr 3-2-1-100-04 VÕS § 313 suhtes võetud seisukohale, mille kohaselt peaks vajadus korteri järgi olema ootamatu ja põhinema asjaolude muutumisel.¹⁵¹

Tallinna Üürikomisjoni praktikas on põhjendatud üürileandja tungivat omavajadust ka sooviga renoveerida üürieluaset ja kolida ise oma perega sinna elama,¹⁵² ja sooviga korter ise kasutusele võtta põhjusel, et laste transportimine maalt linnas asuvasse kooli põhjustab suuri kulusid, tema olemasolevad olmetingimused on halvemad kui oleks üüritud korteris.¹⁵³ Komisjon asus

¹⁴⁸ Tallinna Üürikomisjoni 29.08.2005. a otsus nr ÜK-2/107/05, üürikomisjoni otsused põhjendused.

¹⁴⁹ *Ibid.*

¹⁵⁰ Tallinna Üürikomisjoni 25.06.2008. a otsus nr ÜK-2/39/08, üürikomisjoni otsused põhjendused.

¹⁵¹ RKTko 3-2-1-100-04 p 16.

¹⁵² Tallinna Üürikomisjoni 21.03.2011. a otsus nr 11-1/6/11, üürikomisjoni otsused põhjendused.

¹⁵³ Üürileandja kasutuses oli maal asuv vana talumaja, milles asusid kaks tuba ning mille veevarustus toimus kaevu kaudu ja WC asus õues.

seisukohale, et üürileandja tungiv omavajadus ei olnud tõendatud, kuivõrd uuel omanikul ei esinenud ootamatuid põhjuseid üürilepingu ülesütlemiseks. Alternatiivsena tugines komisjon ka VÕS § 313 lg-s 1 sätestatud aluse puudumisele.¹⁵⁴ Töö autor leiab, et Tallinna Üürikomisjon on otsuses võlaõigusseadust ebaõigesti kohaldanud, kuna VÕS § 323 lõige 1 ei sisalda piirangut, mille kohaselt peab omavajaduse esinemine olema ootamatu ja ettenägematu. Lisaks on kaheldav, et sellise lisatingimuse kehtestamine on õigustatud, kuna näiteks Šveitsi õiguses ei ole sätestatud omavajadusele täiendavaid kriteeriume, mille kohaselt peab omavajadus olema ootamatu ja ettenägematu.

Majanduslikuks põhjuseks võib olla ka soov paigutada üüritud eluruumidesse äripartnereid ja külalisi, kes seni olid ööbinud hotellides. Majanduslikuks põhjuseks on ka soov eluruumi kasutuseesmärgi muuta, nt ehitada eluruumidesse äriühingule uus kontor. Tallinna üürikomisjon luges 2008. aastal tehtud otsuses eelpool nimetatud alustel tehtud ülesütlemisavalduse kehtivaks.¹⁵⁵ Paraku jättis Tallinna Üürikomisjon kaalumata, kas üürileandja poolt esile toodud asjaolud olid ka vaadeldavad tungiva omavajadusena. Samas VÕS-i kommentaaride kohaselt võib olla tungivaks omavajaduseks ka juriidilise isiku vajadus majutada eluruumi enda töötaja.¹⁵⁶

Tungiva omavajadusena on praktikas kasutatud lisaks argumenti, et eluruumis tuleb teha kapitaalremonti. Tallinna üürikomisjon on jätnud aga sellise argumendi arvesse võtmata, märkides, et kapitaalremondi juhuks on seadusega ettenähtud teised õiguskaitsevahendid ja ka alused (üürniku talumiskohustus, VÕS § 283 ning üürilepingu erakorraline ülesütlemine, VÕS § 317).¹⁵⁷

Kokkuvõttes ei piisa Tallinna Üürikomisjoni praktika järgi tungiva omavajaduse tõendamiseks üksnes sellest, et omanik kavatseb ise korterit eluasemena kasutada, põhjendades seda oma perekondlike probleemide, töökoormuse suurenemise ja tööalase edutamisega või plaaniga teha eluaseme pinnal kapitaalremonti. Samuti ei olnud tungivaks omavajaduseks omandaja soov võtta pind ise kasutusse põhjendusel, et omandaja enda elamistingimused on kehvemad ja üürieluaseme asukoht oleks sobivam, kui senise elukoha oma. Tähtajaliste üürilepingute

¹⁵⁴ Tallinna Üürikomisjoni 25.01.2005. a otsus nr ÜK-2/164/04, üürikomisjoni otsused põhjendused.

¹⁵⁵ Tallinna Üürikomisjoni 22.12.2008. a otsus nr ÜK-2/86/08, üürikomisjoni otsused põhjendused.

¹⁵⁶ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 323/3.3.

¹⁵⁷ Tallinna Üürikomisjoni 10.02.2005. a otsus nr ÜK-2/192/04, üürikomisjoni otsuse põhjendused.

ülesütlemise juures on komisjoni pidanud tähtsaks, et kinnisasja omandaja peab juba kinnisasja ostes arvestama, et üürnikul, kes pinnal elab, on õigustatud ootus üürilepingu kestmise osas tähtjani lõpuni. Ei tohiks olla võimalik teadlikult „soetada“ omavajadus, et üürilepinguga koormatud eluruumi üürileping üles öelda. Tallinna Üürikomisjoni praktika pigem kinnitab, et omavajaduse „ostmine“ ei ole väga tõenäoline, kuna ülesütlemisõigust on üürileandja poolt keeruline rakendada ja tungivat omavajadust on raske tõendada.

Kokkuvõtvalt on Riigikohtu praktikas seni, sarnaselt Šveitsi praktikaga, omavajadust põhjendatud majanduslike argumentidega, eelkõige sellega, et omandaja saab ostetud kinnisasja kasutusele võtmisega kokku hoida kulusid, mis vastasel juhul kulusid omaniku enda poolt üüritava eluaseme üürimaksete tasumiseks. Alamastme kohtute praktikas ongi tungiv omavajadus esinenud siis, kui omandaja soovib võtta üürieluase enda kasutusse, põhjendusel, et elab ise (veel) üüripindadel, tal puuduvad teised kinnisasjad ja ta saab üürilepingu ülesütlemise tõttu oluliselt kokku hoida enda kulusid, kuna ei pea ise enam eluaset üürima. Töö käigus analüüsitud üürikomisjoni kaasustes ei leidnud tungiv omavajadus tõendamist ning rõhutati mitmel juhul üürniku huvi kasutada asja kuni üürilepingu tähtja lõpuni. Seega vähemalt Tallinna Üürikomisjoni praktikas analüüsitud juhtumites oli üürileandja poolt tungivat omavajadust küllaltki raske põhjendada. Analüüsitud kohtupraktika oli suuremas osas vastavuses õiguskirjanduses ja senises kohtupraktikas väljendatud seisukohtadega.

Asjaolu, et omandaja on tõendanud enda omavajadust sellega, et on ise pidanud kaua aega erinevates üürikorterites elama ja viimaks on saanud võimaluse endale kodu osta, pigem toonitavad hetkel kehtiva lahenduse ebasobivust. Kui uus omanik soovib eluruumi ise kasutada, et näiteks enda kulusid kokku hoida, siis ei peaks teadlikult ostma üürilepinguga koormatud eluruumi, kus üürnik reaalselt juba sees elab. Üürniku huvid võivad saada kahjustada, kuivõrd üürilepingu ülesütlemisel tungiva omavajaduse tõttu peab kodust välja visatud üürnik asuma uuesti eluaseme otsingutele ja satub raskesse olukorda. Kuigi VÕS § 323 lg 2 annab üürnikule kahju hüvitamise nõude eelmise omaniku vastu, ei ole tekitatud kahju täpselt hinnatav ega piirdu vaid üürisumma võimaliku vahe ja kolimiskuludega.¹⁵⁸ Kindlasti ei ole võimalik täpselt kindlaks teha kahju, mis on näiteks seotud ebamugavustega kolimisel ja uue elupinna otsimisel.

¹⁵⁸ Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs (viide 4), lk 64.

Tungiva omavajaduse sisustamine majandusliku iseloomuga põhjustega, näiteks kulude kokkuhoiu eesmärk, ei ole üürniku huvide seisukohast kasulik, kuna näiteks eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüsis on leitud, et üürnik ei pruugi üürileandja majandusliku seisu, üüritud ruumide ja vabade ruumide arvu või ruumide kasutamise eesmärgiga eriti hästi kursis olla.¹⁵⁹ Üürileandja majandusliku seisu ja eluruumide tegeliku vajaduse kindlakstegemine võib olla raskendatud. Kahtlemata on olukord erinev sõltuvalt sellest, mis eesmärgil eluruum on omandatud või millisel eesmärgil seda välja üüritakse, kas investeerimise või ajutiseks perioodiks näiteks omandaja välismaal viibimise ajaks. Ilmselt eraisikust investoril, kes ostab üürilepinguga koormatud kinnisasja investeerimise eesmärgil ning kelle omandis on muid kinnisasju, tekib väiksema tõenäosusega tungiv omavajadus eluase pärast omandamist enda kasutusse võtta.

Tõenäoliselt ei esine tungivat omavajadust, kui ostja ostab teadlikult endale eluasemeks kinnisasja, mida juba üürnik kehtiva üürilepingu alusel valdab. Riigikohus on toetanud seda seisukohta, leides, et tuleb arvestada üürniku huviga eluaset kasutada. Seda muidugi eeldusel, et üürniku maksekäitumine on eeskujulik ja makstav üür turutasemel. Kui see nii on, oleks ebaõiglane vastandada üürniku huvi kodu puutumatusele kolmandate isikute huviga võtta kasutusse üürniku valduses olev konkreetne eluase.¹⁶⁰

Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõuga¹⁶¹ tehtavate muudatuste tulemusena ei kohaldu enam üürilepingu ülesütlemise õigusele tungiva omavajaduse regulatsioon. Eelnõuga tunnistatakse kehtetuks § 323 lõike 1 senine teine, tungivat omavajadust sätestav lause. VÕS §-s 323 sätestatud üürileandja ülesütlemisõigus jääb edasi kehtima, kuid see ei kohaldu üldise erandina enam seadusesse lisatava VÕS § 323 lg 1¹ enam eluruumi üürilepingule. Seda muidugi välja arvatud juhul, kui asi võõrandatakse täite- või pankrotimenetluses.

Kahtlemata võib pidada muudatusi üürniku seisukohast positiivseteks. Muudatused aitavad paremini tagada üürniku õiguseid ning parandada üürniku seisundit üürisuhtes. Kuivõrd tulevikus kaovad vaidlused tungiva omavajaduse mõiste sisustamise üle, muutub muudatuste tulemusena regulatsioon selgemaks ning efektiivsemaks. Kehtiva regulatsiooni puhul on

¹⁵⁹ Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs (viide 4), lk 19.

¹⁶⁰ Riigikohtu arvamus võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsuse (VTK) (üüriõigus) kohta. 21.02.2018 kiri nr 6-6/17-61, p 7.2. Kättesaadav Justiitsministeeriumi eelnõude infosüsteemis. Toimik nr 17-1504.

¹⁶¹ Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (viide 11). 21.11.2018.a.

võimalus, et esineb üürileandja äranägemisel tähtajalise lepingu lõpetamine ja üürnikul on sellevõrra ka väiksemal määral kindlust lepingu jätkumise osas tähtaja lõpuni.

Seaduse uuendused aitavad üürniku huve lepingu jätkumisel ilmselt paremini kaitsta, kuivõrd muudatuste tagajärjena ei saa üürileandja eluruumi üürilepingut asja tavapärasel müügil lõpetada põhjusel, et eluruum on võõrandatud. Seega peab üürileandja lepingu lõpetamiseks leidma mõne muu VÕS-is ettenähtud ülesütleamise aluse. Selle tagajärjel on üürileandjal üürnikuga sõlmitud üürilepingu ülesütleamiseks väiksemad võimalused ning kui ei leidu mõnda muud VÕS-is ettenähtud alust lepingu lõpetamiseks, on võimalik üürilepingut jätkata. Muudatuse mõju on aga piiratud kuivõrd VÕS § 323 omas tähtsust seni eelkõige tähtajalisena sõlmitud eluruumi üürilepingute puhul.

2.2.2. Tungiva omavajaduse hindamine äriruumi üürilepingu ülesütleamisel

VÕS § 323 lõike 1 teises lauses sisalduv tungiva omavajaduse olemasolu on ka äriruumi üürilepingu ülesütleamise eeldus. Elu- ja äriruumi üürnike erinevatest huvidest lähtuvalt võib küsida, kui olulisel määral erineb äri- ja eluruumi üürilepingu ülesütleamisel tungiva omavajaduse hindamine. Kui arvestada, et üürileping läheb üle vaid eeldusel, et ostja teab või peab teadma, et äripinda valdab üürnik, võib ka äriruumi üürilepingu ülesütleamisel, sarnaselt eluruumide omale, küsida, millised uue omaniku huvid kaaluvad üles üürniku huvi asja kasutamist jätkata. Sellises olukorras peab omandaja arvestama, et ruumi valdab üürnik ja ta ei saa ruumi enda kasutusse võtta. Seetõttu tekib küsimus, milliste asjaoludega on tungiv omavajadus põhjendatav.

VÕS-i eelnõu esialgses seletuskirjas 2001. aastast ei ole äriruumi uue omaniku omavajaduse esinemise juhtumeid käsitletud.¹⁶² VÕS-i kommentaarides on äriruumi uue üürileandja omavajaduse näiteks kirjeldatud olukorda, kus kinnisasi omandatakse kontorina kasutusele võtmise eesmärgil ja olemasolev üürileping seda eesmärki takistab.¹⁶³ Seega on omandajal võimalik leping üles öelda, kui ta soovib äripinnal hakata majandustegevusega tegelema.

¹⁶² Võlaõigusseaduse eelnõu seletuskiri (116 SE I). Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/0d9390ea-974c-35ab-a6c7-cb14062e3ad3/V%C3%B5la%C3%B5igusseadus> (26.02.2019).

¹⁶³ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 323/3.3.

Riigikohtu seisukoha järgi ei esine uue omaniku tungivat omavajadust juhul, kui omandaja on kinnisasja omandamise ajal rendilepingutest teadlik ja rajab vaatamata sellele oma äriplaani eeldusele, et üürnikega tuleb lepingud enne äriplaani elluviimist lõpetada.¹⁶⁴ Seega ei saa omavajadus olla tekitatud uue üürileandja poolt teadlikult.¹⁶⁵ Kohus selgitas tsiviilasjas nr 3-2-1-20-08 täiendavalt, et äriruumi üürileandja peab enda majandustegevusega kaasnevaid riske õigesti hindama ning ei saa põhjendada omavajadust vaid omandaja tavapärase majandustegevusega, mis seisnes antud kohtuasja näitel tähtajaliste rendilepingutega koormatud kinnisasjale hotelli ehitamises ja kinnisasja ostmiseks laenu võtmises. Kuivõrd omandaja põhjendas enda vajadust ruumid kasutusele võtta sellega, et laenu tasumiseks ei jätkunud saadavatest üürimaksetest, rõhutas kohus, et laenu võtmine on tavapärane risk ning üksnes üürilepingu eseme kasutamisest saadava kasumi tõstmine ei ole tungivaks omavajaduseks.¹⁶⁶ Seega ei ole tungiva omavajadusega tegu juhul, kui omandaja soovib ellu viia enda äriplaani, mis tihtipeale hõlmab äriruumide kasutusele võtmist teistsugusel viisil. Nii näiteks ei lugenud Tallinna Ringkonnakohus omavajaduseks omandaja soovi ehitada üürile antud äriruumide (jäähalli) asemele uued ehitised teistsuguse kasutusotstarbega.¹⁶⁷

Uue omaniku soov arendada enda majandustegevust ei ole kohtupraktika kohaselt üldjuhul tungiv omavajadus, mis õigustaks üürilepingu ülesütlemist. Näiteks Tallinna Ringkonnakohus on leidnud, et tungivaks omavajaduseks ei saa olla omandaja soov viia läbi arendus- ja müügitegevust üüritud kinnisasjal ning tõsta üürilepingu eseme kasutamisest saadavat kasumit. Omandaja põhjendas enda tungivat omavajadust äriruumide kasutamises *show*-ruumidena, kus ta saaks tulevikus hakata müüma ärikortereid. Kohus selgitas välja, et kinnisvaraarenduse ja kinnistu sihtotstarbe muutmise detailid on ebaselged, omandajal ei olnud äriruumi üürilepingu ülesütlemise ajal ega ka hiljem majandustegevust ega ühtegi töötajat.¹⁶⁸ Üürilepingu eseme kasutamisest saadava kasumi tõstmist Tallinna Ringkonnakohus omavajaduseks ei lugenud.

Pärnu Maakohtu analoogses tsiviilasjas leidis kohus, et tungivaks omavajaduseks ei ole äriühingu plaan enda majandustegevust laiendada. Äriplaani hõlmas puitmajade tootmist ning tootmisseadmete soetamist. Ülesütlemise ajal ei olnud omandaja seadmeid soetanud ja tal

¹⁶⁴ VTK (viide 44), lk 53.

¹⁶⁵ M. Sergejev on leidnud, et tungivat omavajadust ei esine, kui üürileandja tekitab kunstlikult olukorra, kus tal tekib vajadus üüritud ruumi järele. Vt Sergejev, M., lk 654.

¹⁶⁶ RKTko 3-2-1-20-08 p 13.

¹⁶⁷ TlnRnKo 2-06-40001.

¹⁶⁸ TlnRnKo 2-13-42572 p 39-41. Ringkonnakohus tugines Riigikohtu otsustele nr 3-2-1-20-08 ja 3-2-1-100-13.

puudusid reaalsed võimalused alustada puitmajade tootmist. Kohus leidis, et omandaja oleks juba kinnisasja omandamise ajal pidanud tegelema tootmise laiendamisega. Edasikaevatud otsust analüüsinud Tallinna Ringkonnakohus lisas, et omandaja tootmishoonete kasutamise vajadus ei olnud selline, mis annaks aluse üürileping üles öelda.¹⁶⁹

Seega ei ole tunnistatud, et omandajal eksisteeriks ülekaalukas huvi võtta äriruumid, kus üürnik enda majandustegevust arendab, kasutusse ning hakata arendama teistsugust majandustegevust. On leitud, et äriruumi üürniku üürileping peab jääma edasi kehtima. Omavajadust ei saa põhjendada omandaja erinevate äriplaanidega, mis omandatava äriruumi suhtes omandajal ostmise hetkel eksisteerivad – näiteks kinnisvara arendamine ja müük, puitmajade tootmine, jäähalli asemele uute ehitiste ehitamine. Omandajal on äriruumi omandades sageli erinevad plaanid kinnisasja suhtes võrreldes üürniku poolt asja kasutamise otstarbega. Tulenevalt omandaja ja üürniku erinevatest majandustegevusest erineb ilmselt plaan, kuidas äriruumi soovitakse kasutada.

Riigikohus ei ole eitanud, et juriidilise isiku omavajadus võib seisneda näiteks üürilepingu eseme kasutamises enda tootmistegevuseks või bürooruumideks.¹⁷⁰ Analüüsitud kaasuste seas leidis üks näide, kus kohus tunnistas uue omaniku õigust võtta äriruum kasutusse, et hakata arendama enda majandustegevust ja leidis, et uuel omanikul oli õigus öelda üürileping üles. Antud kohtuasjas ostis omandaja kohtutäituri enampakkumiselt kinnisasja, mida ta soovis asuda kasutama enda remondi- ja hooldustöökojana. Harju Maakohus leidis, et omavajadus võib seisneda olukorras, kus uuel üürileandjal on oluline vajadus kasutada üürilepinguga koormatud äriruumi. Kohus tuvastas, et ülesütlemine oli kehtiv ja tõi põhjenduseks, et omandaja sõlmis eelnevalt selge eesmärgiga remondi ja hooldusega tegutseva ettevõtte asutamiseks lepingud, sh oli sõlmitud juba ühe töötajaga tööleping ning äriruumid olid töökoja loomiseks sobilikud.¹⁷¹ See on ainus näide, kus tungiva omavajaduse olemasolu üüritud ruumide kasutamiseks oli piisavalt põhjendatud ja tõendatud. Omandaja ei omanud ainult äriplaani, vaid oli teinud juba enda majandustegevuse arendamiseks ka kindlaid toiminguid. Kohtuotsuse põhjendused jäid siin kaasuses küllaltki ebaselgeks. Ka ei käsitletud seda, kas omandaja teadis üürniku valdusest.

¹⁶⁹ TlnRnKo 2-11-63691.

¹⁷⁰ RKTko 3-2-1-20-08 p 13.

¹⁷¹ HMKo 2-11-33726.

Kokkuvõttes on omavajadust ärruumi üürilepingu puhul keeruline tõendada – enamjaolt on kohtud välja toonud asjaolusid, mis juhtudel kindlasti ei ole tegemist omavajadusega. Omavajadus saab seisneda üürileandja plaanis võtta ärruomid kasutusse ja tegeleda enda majandustegevusega. Siiski on võimalik järeldada, et omavajadusele ei ole üldjuhul võimalik tugineda, kui omandaja on teadlik, et ruumide suhtes on sõlmitud ärruomide üürilepingud ja majandustegevuse teostamiseks tuleb üürilepingud üles öelda. Tungivat omavajadust ei saa ärruumi üürilepingu ülesütlemisel põhjendada ainult omandaja majandustegevusega, vaid selleks peaksid ilmselt esinema erilised põhjused.

Ostjal on võimalik valida, kas muretseda kinnisasi, kus ärruumi üürnikud oma majandustegevust juba arendavad ja kus ei pruugi omandaja ise saada äriplaan ellu viia, või osta kinnisasi, millega kehtivaid üürilepingud seotud ei ole. Tähtajalise üürilepingu puhul tuleb arvesse võtta, et üürilepingu ülesütlemine enne tähtaja lõppu võib kahjustada üürniku huvisid ja tekitada varalist kahju ning saamata jäänud tulu. Ärruumi üürnik ei saa mõjutada üüritud kinnisasja omaniku otsust võõrandada kinnisasi uuele omanikule, välja arvatud juhul, kui üürilepingus on tehtud selle kohta eraldi kokkulepe. Tähtajalise üürilepingu puhul esineb üürniku õigustatud ootus kasutada asja tähtaja lõpuni ja arendada üüritud pinnal majandustegevust.

Šveitsi õiguses käsitletakse tungiva omavajaduse mõistet laiemalt. Šveitsi Liidukohus on kohtuasjas 118 II 50 viidanud mitmete õigusteadlaste arvamusele, kes on leidnud, et üürileandja tungiva omavajaduse jaoks piisab ka majanduslikest põhjustest. Šveitsi Liidukohus on Šveitsi üürileandjate kommentaaridele tuginedes märkinud, et üürileandja tungivaks omavajaduseks saab olla olukord, kus üürileandja on sunnitud alustama tähtajalise ehitusloa kehtivuse ajal üüripinna ümberehitustöid.¹⁷² Seega piisab üürilepingu ülesütlemisel majandusliku iseloomuga põhjustest. Šveitsi õiguse laiem tõlgendus annab võimaluse üürileandjale rohkemate olukordade esinemisel lepingu üles öelda. Samas ei pea omandaja arvestama, erinevalt Eesti õigusest, üürniku valdusega.

Tungiva omavajaduse regulatsioon ei kohaldu uue võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu¹⁷³ järgi enam ka ärruumi üürilepingu ülesütlemise õigusele. Võib möönda, et

¹⁷² Šveitsi Liidukohtu 21.01.1992. a kohtuotsus asjas 118 II 50. Antud asjas käsitles Šveitsi Liidukohus (das Schweizerische Bundesgericht) OR artikli 261 lõike 2 punkti a. Arvutivõrgus: <https://www.bger.ch/index.htm>

¹⁷³ Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (viide 11). 21.11.2018.a.

muudatuste tulemusena vähenevad vaidlused tungiva omavajaduse ebaselge mõiste üle, kohtute töökoormus muutub väiksemaks ning regulatsiooni selgus ja efektiivsus paraneb. Osapooltel on võimalik teineteise huvidega paremini arvestada ja enda tegevust ette planeerida.

Seadusemuudatused puudutavad peamiselt eluruumi üürnikke. Kuna äriruumi üürniku kaitsevajadus on eluruumi üürniku omast väiksem, kohaldub äriruumide üürilepingutele jätkuvalt seadusjärgne tavapärane ülesütlemise regulatsioon, mis on sätestatud VÕS § 323 lõike 1 esimeses lauses. Tulenevalt sellest, et äriruumide üürilepingu regulatsioon on dispositiivne, on võimalus lepingu ülesütlemisõigus kokkuleppega nii või teisiti ka hetkel kehtiva õiguse järgi välistada. Seega ei mõjuta muudatused äriruumi üürilepinguid sedavõrd suurel määral kui eluruumi üürilepinguid.

Äriruumi üürniku jaoks võib muudatuste mõju avalduda selles, et juhul, kui äriruumi üürnik ja üürileandja pole seaduses sätestatud regulatsioonist lepingus erinevalt kokku leppinud ja uue üürileandja ülesütlemisõigust kokkuleppeliselt välistanud, on uuel üürileandjal äriruumi üürilepingut tulevikus senisest kergem lõpetada. Seda põhjusel, et äriruumi uus üürileandja ei pea enam tõendama tungiva omavajaduse esinemist, vaid võib kergemalt pärast omandamist kolme kuu jooksul VÕS §-s 312 sätestatud ülesütmistähtaega järgides üürilepingu üles öelda. Seega muutub lepingu ülesütlemine, kui erikokkuleppeid pole tehtud, äriruumide omandaja jaoks kergemaks. Äriruumi üürniku huvides on soovitatav tähelepanu pöörata üürilepingus uue üürileandja ülesütlemisõiguse välistamise kohta selge kirjaliku kokkuleppe sõnastamises.

3. Üürilepingu ülesütlemise vältimine

3.1. Märke tegemine kinnistusraamatusse

3.1.1. Kinnistusraamatusse kantava märke eeldused

Üheks võimaluseks, kuidas üürnik saab kaitsta end üürileandja ülesütlemisõiguse kasutamise eest, on nõuda VÕS § 324 järgi märke kandmist kinnistusraamatusse. VÕS § 323 toimib koosmõjus VÕS §-ga 324, mis sätestab üürnikule kindluse andmiseks võimaluse kanda üürilepingu nähtavaks tegemiseks kinnistusraamatusse märke. Märke eesmärk on tagada, et kinnisasja uus omanik ei saaks üürilepingut üürileandja vahetumise tõttu vastavalt VÕS §-le 323 erakorraliselt üles öelda. VÕS §-s 324 sätestatud üürniku võimalus nõuda kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke tegemist kaitseb üürnikut üürileandja VÕS §-s 323 sätestatud ülesütlemisõiguse eest. Šveitsi OR artiklites 260 ja 261b sätestatud regulatsioon tagab samuti võimaluse teha märke kinnistusraamatusse ja sellega välistada üürilepingu ülesütlemise tungival omavajadusel uue omaniku poolt.¹⁷⁴ Saksa BGB järgi ei ole üürilepingut võimalik kinnistusraamatusse kanda. Austria õiguses reguleerib kinnistusraamatusse märke tegemise võimalust ja tähendust ABGB § 1121, mille kohaselt kinnisasja võõrandamisel on üürileandja ülesütlemisõigus välistatud.

Uus üürileandja võib üürilepingu üles öelda VÕS § 323 lg 1 alusel, välja arvatud juhul, kui VÕS § 324 alusel on üürilepingu kohta tehtud märke kinnistusraamatusse.¹⁷⁵ Riigikohus on korduvalt praktikas kinnitanud, et VÕS § 324 lõike 2 kohaselt tagab kinnistusraamatusse kantud märke seda, et kinnisasja igakordne omanik või isik, kelle kasuks kinnisasja piiratud asjaõigusega koormatakse, peab lubama üürnikul kinnisasja üürilepingu kohaselt kasutada ja uuel omanikul ei ole õigust üürilepingut VÕS § 323 lg 1 alusel üles öelda.¹⁷⁶ Märke olemasolul kinnistusraamatus ei saa uus üürileandja tugineda elu- ja äriruumide üürilepingut üles öelda ja seda ka juhul, kui tegemist on tungiva omavajadusega. Sama kehtib ka juhul, kui tegemist on piiratud asjaõiguste omajatega.¹⁷⁷

¹⁷⁴ Vt sätete kohaldamise selgitust Wehrmüller, A. National Report for Switzerland (viide 30), p. 61.

¹⁷⁵ Vt nt RKTko 3-2-1-122-15 p 20, kus on küll põhivaidlus seotud täitemenetluses kinnisasjalt väljatõstmisega ja sundtäitmise lubamatuks tunnistamisega.

¹⁷⁶ RKTko 3-2-1-100-13 p 11. Vt ka RKTko 3-2-1-136-04 p 44.

¹⁷⁷ Näiteks on Riigikohus kohaldanud VÕS § 324 uue hoonestusõiguse omanikule, kes peab VÕS § 324 lg 2 alusel lubama hoonestusõigust üürilepingu alusel kasutada. Vt RKTkm 3-2-1-66-16 p 16.

Kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke tegemise esmaseks eelduseks on kehtiva üürilepingu olemasolu. Lepingu puudumisel ei ole õiguslikku alust nõuda kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke tegemist.¹⁷⁸ Õiguslikku alust märke sissekandmiseks ei esine ka siis, kui pooltel tegelikult puudub tahe sõlmida üürilepingut ning üürileping “vormistatakse” tagantjärele selleks, et näidata õigussuhet, mida olemas ei ole, et paluda lepingu kohta teha VÕS § 324 lg 1 alusel märke kinnistusraamatusse.¹⁷⁹ Seega peab esmalt kohus tuvastama, kas üürileping üldse kehtib ning kontrollima, kas tegemist ei ole näilise üürilepinguga. Arvestada tuleb VÕS § 324 kohaldamisel ka sellega, et märke tegemist saab nõuda vaid kinnisasja omanikuga üürilepingu sõlminud üürnik ning kinnisasja allüürilepingu puhul sellist õigust ei eksisteeri. Tallinna Ringkonnakohas on praktikas samuti leidnud, et teistel, lepingupoolteks mitteolevatel isikutel, sh allüürnikul sellist õigust ei ole.¹⁸⁰

Märke ei ole iseenesest piiratud asjaõigus ega loo iseseisvat kinnisasja kasutusõigust, mistõttu ei ole kinnistusraamatusse kantud märke ja üürilepingu kehtivus omavahel seotud. Märke ei anna üürnikule õigust kinnisasja pärast üürilepingu lõppu vallata või kasutada.¹⁸¹ Harju Maakohus on eelnevaga seoses märkinud, et märke tagab vaid seda, et uuel omanikul ei ole õigust üürilepingut vastavalt VÕS §-s 323 sätestatule üles öelda ja märke kustutamisega üürileping iseenesest ei lõpe.¹⁸² Ühes kohtuasjas on Harju Maakohus põhjalikumalt selgitanud märke olemust, sedastades, et VÕS § 324 kohane märke on vaid informatiivne kanne, mitte õigussuhet tekitav või lõpetav kanne. Seetõttu ei oma üürilepingu kehtivuse osas tähendust see, et märkus üürilepingu kohta kustutatakse pärast kinnistu võõrandamist. Kuigi kohtuasjas käimas olevas pankrotimenetluses ei olnud pankrotihaldurid üürilepingust teadlikud, ei tähendanud see kohtu hinnangul iseenesest seda, et üürilepingut ei olnud sõlmitud. Kohtu arvates oli kinnistusraamatus olev märkus piisavalt selgesõnaline, et ka pankrotihaldurid pidid aru saama, et kinnistu oli koormatud üürilepinguga.¹⁸³

Võib järeldada, et juhul, kui kinnistusraamatusse on sisse kantud märke üürilepingu kohta, peaks olema üürileandjal keerulisem tõendada üürilepingust mitte teadmist, kuna märke abil on võimalik kolmandatel isikutel, kes üürilepingust ei tea, teada saada. Märke olemasolu korral

¹⁷⁸ HMKo 2-07-18106 p 24. Põhjusel, et üürileping ei ole kehtiv, on madalama astme kohtud keeldunud üürimärke sisse kandmise nõude rahuldamisest. Vt TlnRnKo 2-14-8614 p 34 ja PMKo 2-14-8614 p 5.

¹⁷⁹ TMKo 2-07-15946.

¹⁸⁰ TlnRnKo 2-07-6477.

¹⁸¹ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 324/3.3.

¹⁸² HMKo 2-16-6391 p 8.

¹⁸³ HMKo 2-12-31304 p 14.

tuleks eeldada, et omandaja teab, et poolte vahel on sõlmitud üürileping või peaks sellest teadlik olema.

Märke sissekandmise võimalus on loodud eesmärgiga kaitsta üürnikku kui üürilepingu nõrgemat poolt üürileandjapoolse üürilepingu ülesütlemise eest, mis võib sageli olla üürileandja suvaotsustuse küsimus. Kui kinnistusraamatusse on kantud üürilepingu kohta märge, saab üürnik olla kindel, et ta saab tähtajalist üürilepingut tähtaja lõpuni kasutada ning uus üürileandja ei saa lepingut temaga VÕS § 323 alusel üles öelda.¹⁸⁴ Seda õigust ei tohi eluruumi üürniku puhul kokkuleppega välistada, st märke kinnistusraamatusse kandmise välistamise kokkulepe eluruumi üürilepingus on VÕS § 275 järgi tühine. Näiteks Tallinna Ringkonnakohus on sellise klausli tühisust praktikas kinnitanud.¹⁸⁵ Kui tegemist ei ole eluruumi üürilepinguga, vaid muu üürilepinguga, võivad üürilepingu pooled märke kinnistusraamatusse kandmise nõudeõigust piirata või selle üleüldse välistada.¹⁸⁶

Kohus kontrollib üürilepingu ülesütlemisel VÕS § 323 lg 1 alusel, kas ei ole tehtud kinnistusraamatusse märget üürilepingu kohta. Kui märke puudumine on tuvastatud, saab kohus järeldada, et VÕS § 324 lõikes 2 sätestatud ülesütlemist välistavat alust ei esine ja uuel üürileandjal oli õigus üürileping üles öelda VÕS §-s 323 ettenähtud tingimustel ja tähtaja jooksul.¹⁸⁷ Seega on VÕS § 324 näol tegemist üürilepingu ülesütlemist välistava tingimusega, mida kohus peaks igal üksikjuhul VÕS § 323 lg 1 kohaldamisel kontrollima.

Üürniku jaoks on märke õiguslikuks tagajärjeks see, et kinnisasja uus omanik peab tema üürilepingut taluma. VÕS eelnõu seletuskirjas on toodud välja, et märke kandmist ette nägev säte on Eesti õiguses uudne, kuna seni ei olnud võimalik võlaõiguslike õiguste kandmine kinnistusraamatusse. Sellega ei muutu üürileping küll asjaõiguseks, aga sellest tulenevaid õigusi on võimalik igaühel näha ja seega ka nendega arvestada.¹⁸⁸ Seega on sätte üheks eesmärgiks teha üürileping nähtavaks üüritud kinnisasja omandajale. AÕS kommentaaride järgi on märke kandmise tähendus üürniku jaoks tema niigi tugeva positsiooni täiendav

¹⁸⁴ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 324/3.1.

¹⁸⁵ TlnRnKo 2-16-2826 p 8.

¹⁸⁶ Kull, I. jt (koost.) (viide 15). VÕS § 324/4.

¹⁸⁷ TrtRnKo 2-11-36730 p 9. Vt ka sarnased kohtuotsused tsiviilasjades HMKo 2-16-17761 p 18, VMKo 2-12-5793 p 35, TrtRnKo 2-10-55411 p 9, HMKo 2-11-21437 kohtuotsuse põhjendused.

¹⁸⁸ Võlaõigusseaduse eelnõu seletuskiri (116 SE I). Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/0d9390ea-974c-35ab-a6c7-cb14062c3ad3/V%C3%B5la%C3%B5igusseadus> (26.02.2019).

kindlustamine.¹⁸⁹ See seisukoht on küsitav. Probleemiks on, kas VÕS § 324 tõesti tagab üürniku niigi tugevat positsiooni või on pakutav kaitse tegelikkuses vaid näilik.

Märke kinnistusraamatusse kandmist reguleerib AÕS § 63¹ lõige 8. Võimalik on omavahel eristada tähtajatuid ja tähtajalisi üürilepinguid, kuna informatsioon, mida nende lepingute kohta kinnistusraamatusse kantakse, on erinev. Tähtajalise üürilepingu puhul tuleb kanda kinnistusraamatusse märke juurde lepingu lõppemise tähtpäev ning pärast tähtpäeva saabumist on võimalik üürileandjal ühepoolset taotlema märke kustutamist. Tähtajatu lepingu puhul saab kinnistusraamatusse märkida korralise ülesütlemise tähtaja vaid juhul, kui see on pikema seadusest sätestatud ülesütlemistähtajast.

Seda on seadusandja teinud põhjendusel, et tähtajatu üürilepingu kohta märke sissekandmine ei annaks üürnikule täiendavat kaitset, kuivõrd tähtajatu üürilepingu seadusest tulenev korralise ülesütlemise tähtaeg on VÕS § 312 järgi kolm kuud. Seega saab kinnisasja üürileandja kinnisasja üürilepingu igal ajal, kolm kuud ette teades, niikuinii, sõltumata märkest, üles öelda. Sellises olukorras tuleb üürileandjal märke ühepoolseks kustutamiseks pöörduda aga kohtusse, sest üürilepingu ülesütlemise toimumist saab kontrollida vaid kohus.¹⁹⁰

3.1.2. Nõusoleku saamine märke tegemiseks

Kinnistamisavalduse üürilepingu kohta kinnistusraamatusse märke sissekandmiseks võivad kohtu kinnistusosakonnale nii üürileandja kui ka üürnik. Seejuures on Harju Maakohus sedastanud, et üürilepingu kohta märke kinnistusraamatusse kandmise nõudeõigus ei sõltu sellest, kas korteriomanik soovib korterit müüa või mitte.¹⁹¹ Tallinna Ringkonnakohtu seisukoha järgi ei sõltu samuti kinnisasja üürniku õigus nõuda vastava märke tegemist ei üürileandja tahtest ega muudest tingimustest. Vastava õiguse realiseerimiseks piisab üksnes kehtivast üürilepingust kinnisasja suhtes ning üürniku sellekohasest tahteavaldusest.¹⁹² Seega võib üürnik nõuda märke kandmist isegi siis, kui omanik kinnisasja võõrandada ei plaani, st VÕS ei eelda, et märget saab kanda kinnistusraamatusse vaid juhul, kui esineb oht kinnisasja võõrandamiseks.

¹⁸⁹ Varul, P. jt (koost.) (viide 16). AÕS § 63/3.6.3.2.b.

¹⁹⁰ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 324/3.4.

¹⁹¹ HMKo 2-16-2826 p 24.

¹⁹² TlnRnKo 2-06-37578 p 39.

Kinnistusraamatuseaduse (edaspidi KRS)¹⁹³ § 34¹ lõigete 5 ja 5¹ kohaselt peab juhul, kui kinnistamisavalduse esitajaks on üürnik, olema avaldusele lisatud notariaalselt kinnitatud või digiallkirjastatud kinnisasja omaniku nõusolek. Üürileandja võib esitada avalduse kinnistusosakonnale kas ise või anda üürnikule selleks enda nõusoleku. Juhul, kui üürileandja sellest keeldub, on üürnikul õigus nõuda üürileandjalt tahteavalduse tegemist.¹⁹⁴ Probleemne on see, kui üürileandja märke tegemisest keeldub, kuna nõusoleku saamiseks tuleks üürnikul kohtusse pöörduda. Hagi rahuldamise korral asendab üürileandja poolt vajalikku tahteavaldust jõustunud kohtuotsus, millega sellise tahteavalduse andmise kohustus tuvastatakse (TsÜS § 68 lg 5 ja KRS § 34¹ lg 8). Märkeks kohustamise lahendeid on alamastme kohtute praktikas mitmel juhul ka esinenud. Näiteks on Viru Maakohus leidnud, et kuna rendileping oli kehtiv, siis tuleneb rendilepingust ja VÕS §-st 324 kostja kohustus tahteavalduse tegemiseks, täpsemalt nõusoleku andmiseks rendilepingu kohta märkuse kandmiseks kinnistusraamatus (AÕS § 63¹ lg 7).¹⁹⁵

Probleemid võivad omakorda tekkida üürileandjal, kui ta soovib üürnikult saada nõusolekut kinnistusraamatust märke kustutamisel, kuna selleks on vajalik üürniku kui puudutatud isiku notariaalselt kinnitatud nõusolek (KRS¹⁹⁶ § 34¹). Juhul, kui üürnik keeldub enda nõusolekut andmast, peab üürileandja hagama märkuse kustutamiseks temalt kohtus nõusolekut. AÕS § 65 lõike 1 kohaselt võib isik, kelle õigust on ebaõige kandega rikutud, nõuda ebaõige kande parandamist. Üürniku kui isiku, kelle õigusi kande parandamine puudutab, tahteavaldust asendab, nagu üürileandjaltki tahteavalduse nõudmisel, TsÜS § 68 lõike 5 kohaselt kohtuotsus. Nii saab kohtuotsuse alusel märke kinnistusraamatust välja kanda, mh kontrollib kohus selle käigus, kas märke tegemise õiguslik alus ehk üürileping on poolte vahel lõppenud.¹⁹⁷

Järelikult on märkega seotud toimingute tegemine kinnistusraamatus ilma teise poole nõusolekuta küllaltki keeruline, kuna märkega seotud toimingut sooviv pool peab pöörduma esmalt kohtusse ja saama teise poole tahteavaldust sisaldava kohtuotsuse. Pooltevaheliste arusaamatuste korral on lahenduseks pöörduda oma õiguste kaitseks kohtusse, mis võib osutada selles situatsioonis aeganõudvaks ja kulukaks. Näiteks VÕS-i kommentaarides on

¹⁹³ Kinnistusraamatuseadus – RT I, 29.06.2018, 16.

¹⁹⁴ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 324/3.2.

¹⁹⁵ VMKo 2-07-49673 p 16.3. Vt ka sarnased otsuseid tsiviilasjades PMKo 2-09-17162, HMKo 2-07-15953, kohtu põhjendused, HMK 2-07-34826.

¹⁹⁶ Kinnistusraamatuseadus – RT I, 29.06.2018, 16.

¹⁹⁷ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 324/3.5.

probleemsena ka esile toodud, et märke kinnistusraamatus halvendab kinnisasja subjektiivset käibeväärtust¹⁹⁸ ning muudab kinnisasja võõrandamise keerulisemaks. Eeldades, et üürileping on juba lõppenud, jääb märke juhul, kui üürnik ei anna oma nõusolekut märke kustutamiseks, kolmandatele isikutele endiselt kinnistusraamatust nähtavaks. Kinnisasja müügi korral vähendab see võimalike huviliste arvu, kes ei pruugi soovida omandada kinnisasja, mis on koormatud üürilepinguga või millega seonduvalt on pooleli kohtuvaidlus üürnikuga. Kuna märkest vabanemine võib osutada arvatust keerulisemaks, ei pruugi üürileandjad anda kergelt üürnikule enda nõusolekut märke kinnistusraamatusse kandmiseks. Seega ei pruugi märke kandmise abil VÕS § 323 ülesütlemisõiguse kasutamine olla väga efektiivne.

VÕS §-s 324 sätestatud regulatsiooni paindlikkust ja üürniku kaitset võivad vähendada mõningad vorminõuded (näiteks üürileandjalt märke tegemiseks kinnistusraamatusse notariaalse nõusoleku saamine) ja kohtumenetlus, mis võib kujuneda küllaltki pikaks, kui märkega seonduvalt nõusoleku saamine ühel või teisel lepingupoolel ebaõnnestub. Vaidluse korral võiks protsessi aidata kiirendada vahekohtumenetluse kasutuselevõtt, kuid paraku on tsiviilkohtumenetluse seadustiku¹⁹⁹ § 718 lg 2 p 1 kohaselt vahekohtu kokkulepe tühine, kui selle ese on Eestis asuva eluruumi üürilepingu kehtivuse ja ülesütlemise ning eluruumi vabastamise vaidlus. Seega ei oleks see hetkel kehtiva õiguse järgi üürilepingu puhul võimalik.

Praegu on praktikas tavaline, et üürnikud ei tee isegi rahvastikuregistri kandeid,²⁰⁰ kuigi rahvastikuregistri seaduse²⁰¹ § 68 näeb ette isikule kohustuse tagada rahvastikuregistris enda ja oma alaealiste laste ning eestkostetavate elukoha aadressi olemasolu ja õigsuse. Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüsist võib leida kaalumisel olnud muudatuse, mille kohaselt pakutaks üürnikule võimalus välistada kinnistusraamatusse kantava märkega üürileandja VÕS §-s 323 sätestatud piiramatut ülesütlemisõigust, mis ei eeldaks tungivat omavajadust. Selle lahenduse negatiivseks küljeks peetakse seda, et üürnik ei peaks olema isikuks, kes peab paluma ülesütlemisõiguse välistada, võttes riski muuta suhted üürileandjaga halvemaks. Samuti kaasneksid selles olukorras üürnikule otsesed ja kaudsed kulud, mis oleksid Eesti praktikas levinud lühiajaliste üürilepingute puhul ebaproportsionaalselt suured.²⁰² Kandeid üürilepingu

¹⁹⁸ Varul, P. jt (koost.) (viide 12). VÕS § 324/3.2.

¹⁹⁹ Tsiviilkohtumenetluse seadustik – RT I, 07.12.2018, 27.

²⁰⁰ VTK, lk 56-57.

²⁰¹ Rahvastikuregistri seadus. – RT I, 01.02.2019, 10.

²⁰² Eluruumi üüriõiguse 2017. a analüüs (viide 4), lk 59.

kohta, kui need ei ole üürileandja huvides, ka ei tehtaks ja tulemuseks oleks piiramatu võimalus omanikuvahetusega manipuleerides üürnikust ennetähtaegselt vabaneda.²⁰³

Arvestades, et üürnik riskib üürileandjaga suhteid halvendada ning märke tegemisega kaasnevad ebaproportsionaalselt suured kulud, mis tõenäoliselt jäävad üürniku kanda, võib töö autori arvates VÕS § 324 kande nõudmine poolte jaoks hetkel olla ebaaktraktiivne. Eeltoodud põhjustel ilmselt ka praktikas väga palju kandeid ei tehta ning sellest järeldub, et VÕS § 324 sätestatud võimalus teha kinnistusraamatusse üürilepingu ülesütlemise vältimiseks märke üürnikele praktikas ei paku piisavalt palju kaitset. Kui isik enda elukohta ei registreeri, võib ta jääda ilma kohaliku omavalitsuse poolt pakutavatest teenustest ja toetustest. Sarnaselt võiks kaaluda üürilepingu kohta märke tegemise sidumist näiteks riigi või kohaliku omavalitsuse poolt hallatava teenuse, soodustuse või mõne muu hüve saamisega, et osapooled oleksid rohkem motiveeritud kandeid tegema.

Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu järgi säiliks plaanitavate õigusmuudatuste järel VÕS §-s 324 sätestatud üürniku võimalus välistada ülesütlemisõigus üürilepingu kohta käiva märkuse kandmisega kinnistusraamatusse.²⁰⁴ Kuna sama eelnõu kohaselt on plaanis kehtetuks tunnistada omavajaduse regulatsioon ja kaotada VÕS §-s 323 sätestatud eluruumi üürilepingu ülesütlemisõigus tungiva omavajaduse tõttu, väheneb tulevikus eluruumide puhul märke tegemise vajadus. Kuna tavapärasel võõrandamisel ei ole võimalik enam lepingut lõpetada põhjusel, et eluruum on võõrandatud, väheneb eluruumi üürniku jaoks tarvidus saada märke abil ülesütlemisõiguse eest kaitset. Sellest omakorda sätestatakse aga erand olukordades, kus eluruum võõrandatakse täite- või pankrotimenetluses ning sel juhul säilib uuel üürileandjal VÕS §-s 323 sätestatud ülesütlemise õigus. Seega juhul kui üürnikul puudub kindlus, kas kinnisasja omanik võib sattuda majanduslikesse raskustesse, oleks mõistlikum siiski ka edaspidi riskide vältimiseks kinnistusraamatusse märke tegemist taotleda. Kuna äriruumide regulatsioon on dispositiivne, on ka praegu lubatud sõlmida äriruumi üürilepingus kokkulepe, mille kohaselt VÕS § 324 ei kohalduks.

²⁰³ *Ibid.*, lk 59.

²⁰⁴ Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (viide 11), lk 43. 21.11.2018.a.

3.2. Kokkuleppeline ülesütlemise õigusest loobumine

Peale kinnisasja üürniku õiguse nõuda kinnistusraamatusse märke tegemist, mis tagab VÕS § 324 lõike 2 kohaselt selle, et märke olemasolul ei ole uuel üürileandjal võimalik VÕS § 323 lõike 1 alusel lepingut üles öelda, leidub veel võimalusi, kuidas on võimalik välistada uue üürileandja poolne üürilepingu ülesütlemise õiguse kasutamine.

Nii, nagu üürilepingus on võimalik kokku leppida, et üürileandja ei saa kasutada teatud seadusest tulenevaid üürileandja õiguseid, on samasuguseid kokkuleppeid võimalik teha ka VÕS §-s 323 sätestatud uue üürileandja ülesütlemise õiguse osas. Seega on vastava kokkuleppe olemasolu korral võimalik uue üürileandja ülesütlemise õigus välistada. Pooltel on võimalik üürilepingusse panna kokkulepe, mille kohaselt ei või üürileandja kinnisasja võõrandada või peab ta võõrandamisel tagama selle, et uus üürileandja loobuks VÕS §-s 323 sätestatud ülesütlemise õigusest või hoiduks selle teostamisest. Selleks puhuks, kui uus üürileandja neid kokkuleppeid rikub, on võimalik kokku leppida esialgses üürilepingus ka vastavates rikkumise korral kohalduvates sanktsioonides, näiteks näha ette selleks juhtumiks leppetrahvi maksmine. Need kokkulepped ei oma mõju uue kinnisasja omandaja suhtes, vaid omavad kehtivust vaid esialgse üürileandja ja üürniku vahelistes suhetes. Seega tuleks üürnikul kõik tekkivad nõuded esitada esialgsele üürileandjale, mitte uuele omanikule.²⁰⁵ Sellist tüüpi leppetrahvi kokkuleppeid on esinenud ka Riigikohtu praktikas.²⁰⁶

Kokkulepe, mille kohaselt üürileandja võtab endale kohustuse kinnisasja võõrandamine välistada või ülesütlemine ära hoida, on otseselt üürniku huvides. Vastav tingimus üürilepingus aitab tagada üürniku kindlust üürisuhetes ning kaitsta paremini üürniku huve. Kuigi üürileandjale on see lisakohustus, millega peab arvestama, on üürniku huvidest lähtuvalt tegemist kindlust tagava kokkuleppega. Leppetrahvi kaudu on võimalik motiveerida üürileandjat lepingut hoolsamini täitma. Nii-öelda kompensatsiooniks võib üürileandja saada omakorda endale stabiilsema üürniku, kes ei soovi kergekäeliselt pikaajalist ja talle soodsaid kokkuleppeid pakkuvat üürilepingut üles öelda.

²⁰⁵ Kull, I. jt (koost.) (viide 15). VÕS § 291/3.2.

²⁰⁶ RKTko 3-2-1-100-13 p 11.

Tulenevalt Justiitsministeeriumi koostatud seaduseelnõuga kavandatavatest muudatustest mängib ilmselt tulevikus vastava kokkuleppe võimalus rolli eelkõige äriruumi üürilepingute ning muude kinnisasja või kinnisasja osade üürilepingute puhul. Kui luuakse seaduseelnõuga eluruumidele üldine erand, VÕS § 323 lõige 1¹, mis näeb ette, et VÕS §-s 323 sätestatud ülesütlemise õigus ei kohaldu enam eluruumi üürilepingutele, puuduks justkui eluruumi üürilepingutes vajadus leppida kokku ülesütlemise õiguse välistamises. Selline ülesütlemise õigus kaotatakse sel juhul ära üldise erandina eluruumi üürilepingute puhul.

Tuleb rõhutada, et erandliku olukorraga on tegemist juhul, kui kinnisasi võõrandatakse sundtäitmisel või pankrotimenetluses, sest sel juhul säiliks eelnõu kohaselt eluruumi üürilepingute puhul erandina lepingu ülesütlemise õigus VÕS § 323 alusel. Kuna kinnisasja omaniku sattumine majanduslikusse raskustesse, kus omaniku kinnisasi võidakse sundtäitmisel või pankrotimenetluses võõrandada, ei pruugi olla pikalt ette teada ega ka ettenähtav, oleks siiski mõistlikum üürisuhte osapooltel üürilepingusse kindluse mõttes ka eluruumi üürilepingu puhul soovitavad pooltevahelised kokkulepped sisse viia.

KOKKUVÕTE

Käesoleva magistritöö eesmärk oli analüüsida üürniku õigusi elu- ja äriruumide võõrandamisel või koormamisel. Magistritöös käsitleti kolme küsimust – üürileandja vahetumist, uue üürileandja õigust üürileping üles öelda ja üürniku õigust üürilepingu ülesütlemist vältida. Magistritöös jõuti järgmistele järeldustele.

Vaatamata sellele, et VÕS § 291 eesmärk on kaitsta üürnikku üürileandja vahetumisel ja anda talle võimaluse nõuda üürilepingu jätkuvat täitmist, ei sea see kinnisasja omanikule piiranguid üürileping lõpetada enne kinnisasja võõrandamist. Kui ülesütlemine toimub enne võõrandamist VÕS-is sätestatud mõnel muul õiguslikul alusel, ei tule VÕS § 291 kohaldamisele. VÕS § 291 ei kaitse üürnikku olukorras, kus üürilepingu ülesütlemine toimub enne kinnisasja võõrandamist. Ka Tallinna Üürikomisjoni praktikas leidis mitmeid vaidlusi, kus üürileping lõppes seoses omaniku sooviga kinnisasi võõrandada. Üürileandjaga tehtud majanduslikult soodne kokkulepe võib olla üürniku huvides, kui kinnisasja võõrandamisel üürileping üle ei lähe, kuid teadmatus omaniku kavatsustest üüritud kinnisasja suhtes võib tekitada üürnikes ebakindlust. Kinnisasja koormamisel on väiksem võimalus, et üürnik ei saa üürisuhet jätkata, kui kinnisasja võõrandamisel. Üürniku õigused kinnisasja koormamisel on paremini kaitstud kui kinnisasja võõrandamisel.

VÕS § 291 lg 1 kohaldamise eeldusena tuleb tunnistada üürnikku valdust, kuid teatud olukordades saab üürilepingu üleminek uuele omanikule toimuda ka üürniku valduse puudumisel, näiteks juhul, kui üürnik on kaotanud valduse üürileandja omavoli tõttu. Erandlikes olukordades võib üürniku valdusega mitteametamine olla põhjendatud, näiteks olukorras, kus valdus on kaotatud üürnikust sõltumatutel asjaoludel. Üürilepingu ülemineku sidumine omaniku teadmiselega üürilepingust aitaks tagada seda, et isegi juhul, kui üürnikul puudub mingil põhjusel valdus, läheb üürileping kinnisasja võõrandamisel üle, kui omandaja üürilepingust teadis või pidi teadma.

Tungiv omavajadus eeldab, et omanik hakkab üüritud asja ise sarnaselt kasutama. Eluruumi ülesütlemise alusena tungiva omavajaduse mõiste sisustamisel on kasutatud erinevaid argumente, millest põhilisim on kinnisasja ostmise eesmärgiga kinnisasjal elama asuda. Kohtud on arvesse võtnud tungiva omavajaduse ka hindamisel kriteeriumeid, kas omandajale

kuulub teisi kinnisasju, mida ta saaks enda tarbeks kasutada, kas omandaja elab ise veel üüripindadel ning kas omandaja hoiaks omandatud ruumide kasutamisega oluliselt kokku hoida oma kulusid. Kui need kriteeriumid on täidetud, on kohtupraktikas tungiva omavajaduse esinemist tunnistanud.

Tungiva omavajaduse mõiste sisustamisel on lisaks kinnisasja ostmisele selles ise elama asuda kasutatud väga palju teisi erinevaid argumente. Näiteks on toodud esile põhjendusi nagu näiteks perekondlikud probleemid, töökoormuse suurenemine ja tööalane edutamine ning soodne hind võrreldes üürikuluga turult. Samuti on omavajadusena toodud esile põhjendusi nagu eluruumis kapitaalremondi tegemise vajadus, perekonna suurenemine, ebaõige ettekujutus oma õigustest, pangalaenu tagasimaksmine jpm. Majanduslikeks põhjusteks võivad olla ka soov paigutada üüritud eluruumidesse äripartnereid ja külalisi, kes seni olid ööbinud hotellides ning soov eluruumi kasutuseesmärgi muuta, nt ehitada eluruumidesse äriühingule uus kontor.

Kui võtta VÕS § 323 lg 1 kohaldamisel arvesse, et üürileping läheb omandajale üle vaid juhul, kui üürniku olemasolu on valduse läbi olnud omandajale omandamisel äratuntav, ei ole tõenäoliselt tungiva omavajaduse olemasolu eeldamine põhjendatud. Üürniku valdusega arvestades on võimalik üldjuhul omandamisel arvesse võtta asjaolu, et eluruumi kasutab üürilepingu alusel üürnik. Kui üürnik täidab enda kohustust turutasemel üürimaksete tasumise näol, ei ole ilmselt põhjendatud vastandada üürniku huvi kodu puutumatusle omandaja huviga võtta kasutusse üürniku valduses olev konkreetne eluase.

Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu muudatused avaldavad kõige rohkem mõju eluruumi üürnikele. Seadusemuudatuste mõju on ilmselt positiivne, aidates parandada üürniku seisundit üürisuhtes. Kuna eluruumi üürilepingut pole enam tulevikus võimalik üles öelda põhjendusel, et eluruum on võõrandatud, on üürnikul suuremad võimalused üürilepingut pärast kinnisasja võõrandamist jätkata. Muudatuste tulemusena vähenevad tõenäoliselt ka vaidlused tungiva omavajaduse mõiste üle, kohtute töökoormus väheneb ning regulatsioon muutub efektiivsemaks ja selgemaks. Uuel omandajal on täite- ja pankrotimenetluses seevastu lihtsam lepingut lõpetada. Siiski võivad muudatused osutada negatiivseteks nende üürnike jaoks, kes elavad majanduslikes raskustes oleva omaniku üüripinnal.

Äriruumi ülesütlemise alusena tungiva omavajaduse mõiste sisustamisel on kasutatud majanduslikke argumente. Näiteks on tungivaks omavajaduseks omandaja soov arendada või laiendada enda majandustegevust ning viia ellu enda äriplaan. Juriidilise isiku omavajadus võib seisneda näiteks üürilepingu eseme kasutamises enda tootmistevõimeks või bürooruumideks. Kohtupraktika järgi ei ole omavajadusele üldjuhul võimalik tugineda, kui omandaja oli kehtivatest üürilepingutest teadlik ja omandaja majandustegevuse teostamiseks on vajalik üürilepingud üles öelda.

Uuel üürileandjal on äriruumi üürilepingut tõenäoliselt tulevikus senisest kergem lõpetada, kuna ta ei pea enam tõendama tungiva omavajaduse olemasolu ning erikokkulepete puudumisel säilib uue üürileandja täiendav ülesütlemisõigus. Seega muutub lepingu ülesütlemine VÕS § 323 lõike 1 alusel äriruumide omandaja jaoks hõlpsamaks. Äriruumi üürniku huvides on seetõttu eriti tähelepanu pöörata üürilepingus ülesütlemisõiguse välistamise kohta selge kirjalikku kokkuleppe sõnastamises.

VÕS § 324 näeb ette üürnikule õiguse nõuda üürilepingu kohta kinnistusraamatusse märke tegemist, et kaitsta end üürileandja ülesütlemisõiguse eest, kuid märkega seotud toimingute tegemine võib osutuda probleemseks. Näiteks märke tegemiseks nõusoleku puudumisel tuleb üürnikul pöörduda kohtusse ja saada üürileandja tahteavaldust sisaldav kohtuotsus. Kuid ka nõusoleku olemasolul riskeerib üürnik üürileandjaga suhete halvenemisega ning märke tegemisega võivad kaasneda vähemalt lühiajaliste üürilepingute korral ebaproportsionaalselt suured kulud. VÕS §-s 324 sätestatud võimalus teha kinnistusraamatusse üürilepingu ülesütlemise vältimiseks märke üürnikele praktikas ei paku piisavalt palju kaitset, kuigi seadusemuudatustega võib olukord muutuda. Ka oleks üheks võimaluseks siduda üürilepingu kohta märke tegemine näiteks riigi või kohaliku omavalitsuse teenustega või toetustega, et osapooled oleksid rohkem motiveeritud kandeid tegema.

Peale üürniku võimaluse end kaitsta kinnistusraamatusse märke nõudmisega on võimalik rakendada kokkuleppelist ülesütlemisõigusest loobumist. Üürilepingus on võimalik kokku leppida, et üürileandja ei või kinnisasja võõrandada või et üürileandja peab kinnisasja võõrandamisel tagama selle, et uus üürileandja loobuks VÕS §-s 323 sätestatud ülesütlemise õigusest või hoiduks selle teostamisest. Leppetrahvi kehtestamise kaudu on võimalik samuti täiendavalt tagada ülesütlemisõigusest loobumise kokkuleppe täitmist.

Eluruumi üürniku jaoks väheneb tulevikus tõenäoliselt tarvidus saada üürileandja ülesütlemisõiguse eest kaitset. Äriruumi üürnikel ja kinnisasja võõrandamisel pankroti- ja täitemenetluses võib aga säilida vajadus nõuda kinnistusraamatusse märke tegemist või rakendada kokkuleppelist ülesütlemise õigusest loobumist.

TRANSFER OF RESIDENTIAL CONTRACT OR LEASE CONTRACT OF BUSINESS PREMISES DUE TO THE TRANSFER OR ENCUMBRANCE OF A LEASED THING

Summary

Renting has become increasingly common among the population as an alternative to owner-occupation, with the advantages of dynamism, offering greater freedom of movement and avoiding long-term commitment. The Estonian rental market accounts for around 15-20% of the entire residential market and there is still room for growth. The minimum size of the rental market, which would ensure the necessary mobility of the labor force and enable access to the housing market for disadvantaged social groups is around 20-30%. Several historical, societal and economical factors have contributed to the rental market's relatively low share of the Estonian housing market.

Renting is currently not the reasonable alternative to proprietorial ownership. The lessee would like to have certainty that the potential urgent need of the new lessor will not cause termination of lease contract. Contract termination by the lessor due to transfer of leased thing is a common occurrence. As the Estonian Law of Obligations Act (hereinafter the LOA) § 312 s 1 stipulates that upon the lease of dwellings or business premises either party may terminate a lease contract entered into for an unspecified term by giving at least three months' notice, ordinary termination is not very problematic in the current situation. The LOA regulations regarding rental agreements have been practically unchanged for the past 20 years. Numerous issues with the regulation have become apparent in the meantime, bringing upon the need for a review of the regulation in effect. Ministry of Justice has proposed a draft amendment to the Estonian Law of Obligations Act, which is planned to come into effect on the 1st of January 2020.

The main purpose of the master's thesis is to analyse the rights of the lessee in the event of transferal or encumbrance of a leased thing. The lessee has leased the premises for certain purposes and the purposes differ between residential and business property lease contracts. The master's thesis examines the lessee's rights to continue the lease contract when the lessor changes under the grounds that are stipulated under LOA § 291. LOA § 291 s 1 stipulates that if a lessor transfers an immovable property after transfer of the immovable property into the possession of a lessee, the rights and obligations of the lessor arising from the lease contract are transferred to the acquirer of the thing. The main purpose of LOA § 291 is to protect the

lessee and give the lessee the right to demand fulfillment of lessor obligations. The author proposes three subquestions which are the transfer of rights and obligations of the lessor, the new lessor's right to terminate a lease contract and, the lessee's right to avoid termination of a lease contract.

Although the main purpose of LOA § 291 is to protect the lessee and give the lessee the right to demand fulfillment of lessor obligations, it does not prevent the lessor from terminating a contract under other circumstances specified in LOA. In this case, LOA § 291 does not apply and the rights and obligations of the lessor arising from the lease contract are not transferred to the acquirer of the immovable property. Parties may terminate the lease contract entered into for an unspecified term by following the terms under LOA § 312 (LOA § 311). Either party may, with good reason, terminate a contract entered into for an unspecified term and a contract entered into for a specified term according to LOA § 313. Extraordinary termination is permitted mainly under the circumstances specified in LOA §§ 314-319. When the lessor terminates the contract under other circumstances specified in LOA and the lease contract is not transferred to the acquirer of thing, the lessee can benefit from a favorable financial agreement between the parties.

Transfer of lease contract firstly requires that the immovable property has been transferred into the possession of a lessee. In some circumstances the lease contract is transferred to the acquirer of the thing even when the lessee does not have the possession of the immovable property, for example due to the lessor's arbitrary action. In the author's opinion under exceptional circumstances it is justified that the rights and obligations of lessor are not transferred to the acquirer of the immovable property.

LOA § 323 s 1 stipulates that the acquirer may cancel a residential lease contract or a lease contract of business premises for such reason only if the acquirer urgently needs the leased premises. Urgent need for the leased premises requires that the acquirer starts to use the leased thing in the similar way. Various criteria have been used to define the concept of urgent need in case of residential lease contract termination. The primary criterion is the acquirer's plan to use the dwelling for living purposes. Courts have considered economical criteria such as whether the acquirer owns any other property and whether the acquirer lives in a rental property and the termination of the residential lease contract would result in lower expenses.

Besides use of the dwelling by the acquirer for living purposes, many other arguments have been used to assess the concept of the urgent need. For example the courts have taken into consideration arguments such as renovation of the dwelling, growth of the acquirer's family, incorrect perception of acquirer's rights and repayment of bank loan by the acquirer. Economical arguments that have been used to interpret the concept of urgent need have also been the need to accommodate business partners or guests, who had previously stayed in hotels, in acquired dwellings and the wish to change the purpose of the dwelling, for example to construct a new office for a legal entity.

Presumption that LOA § 323 s 1 applies only when the contract has been transferred to the new lessor according to LOA § 291 s 1, which requires that immovable property has been transferred into the possession of the lessee, makes the occurrence of urgent need disputable. Presuming that the lessee has possession of the dwelling, it is generally possible to take into account the fact that a valid lease contract has been concluded. If the lessee's payment behavior is exemplary and the rent is set at the market level, it is unreasonable to contrast the lessee's interest in the inviolability of the home to the interest of third parties to occupy the dwelling.

The amendments being made to the Estonian Law of Obligations Act mainly concern the lessee of a dwelling. The changes are likely to have a positive impact on the lessee, by helping secure the lessee's rights and improving the lessee's position. In the future the lessor can not terminate the residential lease contract under LOA § 323, except as part of compulsory execution or due to bankruptcy proceedings. If there are no other ground for contract termination, it is possible to continue the lease contract. As a result, the disputes over the ambiguous concept of urgent need will probably decrease leading to a reduction in the courts workload and improvement in the clarity and efficiency of regulation. In contrast, exercising the right of termination in enforcement and bankruptcy proceedings will become easier for the new owner, as the regulation which stipulates "urgent need" will no longer apply.

Various economical arguments have been used to assess the concept of urgent need in termination of business premises lease contract, for example, the acquirer's plan to develop or expand its own business and to implement its own business plan. Legal person's urgent need may involve using the subject of the lease for its own economical activities or as its office. According to case law, it is generally not possible to rely on the urgent need if the acquirer was aware of the lease contracts of business premises and the lease contracts had to be terminated

in order to accomplish the economic activity of the acquirer. Due to the law amendments, the termination of lease contract of business premises will become easier for the acquirer of the business premises if no special agreements have been made. It is therefore in the interest of the lessee of the business premises to pay attention to the formulation of the clear written agreement on the exclusion of the new lessor's right of termination.

LOA § 324 stipulates that the lessee of an immovable property may demand that the lease contract be noted in the land register. However, demanding the note may be problematic. In the absence of consent, the lessee must apply to the court and obtain a court judgment containing the declaration of intention of the lessor. In addition, the lessee risks with worsening the relationship with the lessor and the costs are disproportionately high in the case of short-term lease contracts. Demanding the notation under LOA § 324 may be unattractive, while LOA § 324 does not provide sufficient protection in practice.

Apart from the lessee's right to demand a notation in the land register, the lessee may propose an agreement with the lessor, in which the lessor waives its right of contract termination. In order to avoid termination of contract, it is also possible to conclude an agreement whereby the lessor may not transfer the dwelling or, in the case of transfer, lessor obliges to ensure that the new lessor waives or refrains from exercising the right of termination under LOA § 323.

Considering the amendments in the law, LOA § 323 would no longer apply for residential contracts as a general exemption and the interests of lessees of the dwelling would be therefore better protected. Therefore, the lessee of residential lease contract will need less protection against the lessor's right of termination under LOA § 323. However, as the termination of lease contract stipulated under LOA § 323 would still apply for business premises and as an exception also in bankruptcy and enforcement proceedings, it would still be advisable to demand a notation in the land register or to propose an agreement in which the lessor waives its rights to contract termination.

KASUTATUD ALLIKAD

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Cornelius, J., Rzeznik, J. National Report of Germany. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, 2017. Arvutivõrgus: https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport_09052014.pdf/ (26.02.2019).
2. Easthope, H. Making a Rental Property Home. Housing Studies (2014). Volume 29, Issue 5, pp. 579-596.
Arvutivõrgus: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/02673037.2013.873115> (09.04.2019).
3. Haavasalu, K. Üürileandja tungiva omavajaduse mõiste. – Juridica, 2009/VII, lk 420-427.
4. Hofmann, R. National Report of Austria. 1-st Edition (09/2015). TENLAW. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. last updated 14.09.2017, by ZERP.
Arvutivõrgus: https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/AustriaReport_24092015.pdf (08.04.2019).
5. Hussar, A. Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs. 03.11.2015, Tartu Ülikool.
Arvutivõrgus: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/eluruumi_uurioiguse_analuu_s.pdf (26.02.2019).
6. Hussar, A. National Report of Estonia. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Arvutivõrgus: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/EstoniaReport_18062014.pdf/ (26.02.2019).
7. Kalamees, P., Käerdi, M., Kärson, S., Sein, K. Lepinguõigus. Tallinn: Juura 2017.
8. Kalme, A. Kas enampakkumisel kinnisvara ostes saab üürnikust vabaneda? 17.11.2016. a. Arvutivõrgus: <https://triniti.ee/kas-enampakkumisel-kinnisvara-ostes-saab-uurnikust-vabaneda/> (18.03.2019).
9. Kivisalu, K. Kuidas müüa korterit, kus elab sees üürnik? Domus Kinnisvara. 09.10.2015. Arvutivõrgus: <https://domuskinnisvara.ee/2015/10/09/kuidas-muua-korterit-kus-elab-sees-uurnik/> (26.02.2019).
10. Korthals Altes, W. K. Forced relocation and tenancy law in Europe. Cities, volume 52 (2016), pp. 79-85. Arvutivõrgus: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275115300123/> (26.02.2019).

11. Madise, Ü. (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Neljas, parandatud ja täiendatud väljaanne. Tallinn: Juura, 2017. Arvutivõrgus: https://pohiseadus.ee/public/EVPS_kommeteeritud_valjaanne_2017.pdf (29.03.2019).
12. Paal, K. Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses. Magistritöö. 2006. Arvutivõrgus: <http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/959/paalkaupo.pdf?sequence=5> (26.02.2019).
13. Rauk, K. Müüki ootav kodu anna üürile. Äripäeva kinnisvara uudised. 13.09.2015. Arvutivõrgus: <https://www.aripaev.ee/uudised/2015/09/13/muuki-ootav-kodu-uurile> (26.02.2019).
14. Rikand, H. Eluruumi üürilepingu ülesõtlemine kinnisasja omaniku vahetumisel. Magistritöö. Tartu: Tartu Ülikooli õigusteaduskond 2013.
15. Schlechtriem, P. Võlaõigus. Eriosa. Tallinn: Juura, 2000.
16. Schmid, C. U. Tenancy Law and Housing Policy in Europe: Towards Regulatory Equilibrium. Edward Elgar Publishing, Jan 26, 2018. Arvutivõrgus: https://books.google.ee/books/about/Tenancy_Law_and_Housing_Policy_in_Europe.html?id=J7FIDwAAQBAJ&redir_esc=y/ (26.02.2019).
17. Schmid, C. U., Dinse, J. R. Towards a Common Core of Residential Tenancy Law in Europe? The Impact of the European Court of Human Rights on Tenancy Law. University Bremen. ZERP. 1/July 2013. Zentrum für Europäische Rechtspolitik.
18. Schneider, M., Wagner, K. Housing Markets in Austria, Germany and Switzerland. Monetary Policy & the Economy. 2015, issue 1, pp. 42-58. Arvutivõrgus: https://econpapers.repec.org/article/onboenbmp/y_3a2015_3ai_3a1_3ab_3a4.htm/ (26.02.2019).
19. Sergejev, M. Üürilepingu erakorraline ülesõtlemine. – Juridica, 2006/9, lk 646-655.
20. Toots, A., Idnurm, T. Kas omada või üürida? Eluasemepoliitika valikud vananevale Eestile, RiTo nr 32, 2015. Arvutivõrgus: <https://rito.riigikogu.ee/eelmised-numbrid/nr-32/> (08.03.2019).
21. Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-d 1-167). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014.
22. Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus II. Eriosa (§§ 208-618) Komm vlj. Tallinn: Juura 2007.
23. Wehrmüller, A. National Report for Switzerland TENLAW. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Kättesaadav arvutivõrgus: https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwitzerlandReport_24072014.pdf (08.04.2019).

KASUTATUD ÕIGUSAKTID

1. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (Austria tsiviilseadustik). Arvutivõrgus: <https://www.jusline.at/gesetz/abgb/gesamt> (13.03.2019).
2. Asjaõigusseadus. - RT I, 29.06.2018, 7.
3. Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik). Arvutivõrgus: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/ (26.02.2019).
4. Eesti Vabariigi elamuseadus. – RT 1992, 17, 254, 23.04.1992, 30.06.2002.
5. Eesti Vabariigi Põhiseadus. – RT 1992, 26, 349; RT I, 15.05.2015, 2.
6. Inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon. RT II 1996, 11, 34 (uus redaktsioon RT II 2010, 14, 54).
7. Kinnistusraamatuseadus. – RT I, 29.06.2018, 16.
8. Pankrotiseadus. – RT I, 19.03.2019, 26.
9. Rahvastikuregistri seadus. – RT I, 01.02.2019, 10.
10. Schweizerisches Obligationenrecht (Šveits). Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.gesetze.ch/inh/inhsub220.htm>. (26.02.2019).
11. Tsiviilkohtumenetluse seadustik – RT I, 07.12.2018, 27.
12. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 30.01.2018, 6.
13. Täitemenetluse seadustik. - RT I, 29.06.2018, 53.
14. Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487. - RT I, 22.03.2018, 4.

KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA

Riigikohtu lahendid, Riigikohtu määrused, välisriigi kohtulahendid

1. RKTKo 3-2-1-91-04.
2. RKTKo 3-2-1-100-04.
3. RKTKo 3-2-1-136-04.
4. RKTKo 3-2-1-27-05.
5. RKTKo 3-2-1-9-06.
6. RKTKo 3-2-1-20-08.
7. RKTKo 3-2-1-137-08.
8. RKTKo 3-2-1-33-10.
9. RKTKo 3-2-1-5-13.

10. RKTko 3-2-1-100-13.
11. RKTko 3-2-1-122-15.
12. RKTko 3-2-1-179-15.
13. RKTkm 3-2-1-122-15.
14. RKTkm 3-2-1-66-16.
15. Šveitsi Liidukohtu 21.01.1992. a kohtuotsus asjas 118 II 50. Arvutivõrgus:
<https://www.bger.ch/index.htm> (26.02.2019)

Ringkonnakohtu lahendid

16. TlnRnKo 2-06-37578.
17. TlnRnKo 2-06-40001.
18. TlnRnKo 2-06-21421.
19. TlnRnKo 2-07-6477.
20. TlnRnKo 2-10-15324.
21. TlnRnKo 2-11-63691.
22. TlnRnKo 2-13-42572.
23. TlnRnKo 2-13-55632.
24. TlnRnKo 2-14-8614.
25. TlnRnKo 2-15-3144.
26. TlnRnKo 2-16-6391.
27. TlnRnKo 2-16-2826.
28. TrtRnKo 2-10-55411.
29. TrtRnko 2-11-36730.
30. TrtRnKo 2-12-5793.
31. TrtRnKo 2-15-6044.

Maakohtu lahendid

32. HMko 2-07-15953.
33. HMko 2-07-34826.
34. HMko 2-07-18106.
35. HMko 2-11-21437.
36. HMko 2-11-33726.
37. HMko 2-12-31304.

- 38. HMKo 2-12-29395.
- 39. HMKo 2-13-35521.
- 40. HMKo 2-13-55632.
- 41. HMKo 2-16-17761.
- 42. HMKo 2-16-2826.
- 43. HMKo 2-16-6391.
- 44. VMKo 2-07-49673.
- 45. VMKo 2-12-5793.
- 46. PMKo 2-09-17162.
- 47. PMKo 2-14-8614.
- 48. TMKo 2-07-15946.

Üürikomisjoni otsused (Arvutivõrgus: <https://www.tallinn.ee/est/Tallinna-Uurikomisjoni-otsused/>) (26.02.2019)

- 49. Tallinna Üürikomisjoni 25.01.2005. a otsus nr ÜK-2/164/04.
- 50. Tallinna Üürikomisjoni 10.02.2005. a otsus nr ÜK-2/192/04.
- 51. Tallinna Üürikomisjoni 29.08.2005. a otsus nr ÜK-2/107/05.
- 52. Tallinna Üürikomisjoni 25.06.2008. a otsus nr ÜK-2/39/08.
- 53. Tallinna Üürikomisjoni 22.12.2008. a otsus nr ÜK-2/86/08.
- 54. Tallinna Üürikomisjoni 18.06.2009. a otsus nr ÜK-2/96/08.
- 55. Tallinna Üürikomisjoni 17.01.2011. a otsus nr 11-1/126/10.
- 56. Tallinna Üürikomisjoni 21.03.2011. a otsus nr 11-1/6/11.
- 57. Tallinna Üürikomisjoni 27.01.2014. a otsus 11-1/102/13.
- 58. Tallinna Üürikomisjoni 15.01.2015. a otsus nr 11-1/129/14.
- 59. Tallinna Üürikomisjoni 12.10.2015. a otsus nr 11-1/84/15.
- 60. Tallinna Üürikomisjoni 12.04.2018. a otsus nr 11-1/15/18.
- 61. Tallinna Üürikomisjoni 27.06.2018. a otsus nr 11-1/35/18.

Kasutatud muud allikad

- 62. Eesti elanike hoiakud ja olukord eluasemeturul. OÜ Faktum & Ariko, märts 2016.
Koostatud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi tellimusel.

- Arvutivõrgus: https://www.mkm.ee/sites/default/files/eesti_elanike_hoiakud_ja_olukord_eluasemeturul_uuringuaruanne_2016.pdf (25.04.2019).
63. Eesti Linnade Liit. Arvamus võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsuse kohta. 22.02.2018 nr 5-1/201-1.
64. Energiamaajanduse arengukava aastani 2030 (2017). Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Arvutivõrgus: https://www.mkm.ee/sites/default/files/enmak_2030.pdf (08.03.2019).
65. Kull, I., Hussar, A. Eluruumi üüriõiguse analüüs. Tartu Ülikool, 2017. Koostatud Justiitsministeeriumi tellimusel. Mitteametlik tööversioon autori valduses.
66. Kull, I. jt (koost.). Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaanne (koostamisel). Mitteametlik tööversioon autori valduses.
67. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Elamumajandus. Arvutivõrgus: <https://www.mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/elamumajandus#elamufondi-arendamise-investeeringutoetus-kohalikele-omavalitsustele5> (09.04.2019).
68. Riigikohtu arvamus võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsuse (VTK) (üüriõigus) kohta. 21.02.2018 kiri nr 6-6/17-61, p 7.2. Kättesaadav Justiitsministeeriumi eelnõude infosüsteemis. Toimik nr 17-1504.
69. TENLAW: “Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe” last updated 21.06.2017, Universität Bremen by ZERP. Arvutivõrgus: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/> (27.04.2019).
70. Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu. Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. 21.11.2018. a. Justiitsministeeriumi eelnõude infosüsteem. <http://eelnoud.valitsus.ee/main#vRzX9e9r> (26.02.2019).
71. Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsus (üüriõigus) (edaspidi VTK) .12.2017. Arvutivõrgus: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uurioiguse_muudatuste_vtk.pdf (26.02.2019).
72. Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsuse kooskõlastamine. Rahandusministeeriumi kooskõlastuskiri nr 1.1-11/3340-2, 12.03.2018.
73. Võlaõigusseaduse eelnõu. SE 116. Seletuskiri (VÕS seletuskiri). – Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/0d9390ea-974c-35ab-a6c7-cb14062c3ad3/V%C3%B5la%C3%B5igusseadus> (26.02.2019).

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Liisi Sünd,

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose „Elu- või äriruumi üürilepingu üleminek kinnisasja võõrandamisel ja koormamisel“, mille juhendaja on *dr iur* Irene Kull,
 - 1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
 - 1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, **30.04.2019**